

**PRAKTEK PERJANJIAN PEMBIAYAAN YANG DILAKUKAN  
OLEH PERUSAHAAN LEASING DENGAN JAMINAN FIDUSIA  
DAN PENYELESAIAN SENGKETA DALAM HAL TERJADI  
WANPRESTASI**



**Tesis**

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
mencapai derajat Sarjana S-2**

**Magister Kenotariatan**

**Charles, S H  
B4B.000107**

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2002**

## ABSTRACT

**The Budgeting Agreement that has been done by Leasing Company by Securing Fiduciary and the Handling of Dispute in case of *Wanprestasi*, Charles. 104 pages. Thesis. Semarang. Magister Study Program of Notaries. Magister Program of Diponegoro University.**

Leasing as a business that moves in the field of budgeting services is a very helpful in capital supplying in the form of supporting equipments of production factor in a business, the specific characteristics of the leasing business is the leasing of capital object in a particular term, where in the end of the leasing term there are several options to buy leasing object, to prolong the lease contract or without buying option, so it could facilitate the entrepreneurs who have limited capital. At the beginning, the leasing business in Indonesia was formed according to Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, they are : the Financial Minister, Industrial Minister and Trading Minister of Indonesian Republic.

Leasing could be differentiated into two forms; they are Operational Lease; that is leasing without buying option and Financial lease; that is leasing by giving a buying option at the end of contract term of leased object.

The new phenomenon in the leasing business is the entrance of security agreement of Fiduciary (According to Undang-undang Nomor 42 tahun 1999) as one of the clauses in the financial lease that appear for investment security purposes from the leasing business.

Fiduciary security itself must be correctly understood, both in correlation with the procedure of registration or the object that could be fiduciary, according to the theory given, it is not proper if the leasing object will be changed as a fiduciary object and according to the Undang-undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999 on the Article 11, the fidusia object should be registered.

Based to the main ideas mentioned above, the writer try to conclude that this research was used to measure how far the leasing party could understand the position as a lesser so far, how far is the leasing understanding to the budgeting agreement with the fiduciary security and also the handling of *wanprestasi* dispute in practice.

The writer chose the title mentioned above with the reason that in the reality, there are many of leasing parties that did not understand their position yet as lessor and as the leasing business and the bad understanding of the fiduciary security, related to the regulation of Undang-undang Jaminan Fidusia Nomor 42 tahun 1999.

As the results of this research, the writer hoped that he could give an input to the leasing about the better way to formulate a financial lease in the budgeting agreement with the fiduciary security, in order that it could protect the lessor interest.

**TESIS**

**PRAKTEK PERJANJIAN PEMBIAYAAN YANG DILAKUKAN OLEH  
PERUSAHAAN LEASING DENGAN JAMINAN FIDUSIA DAN PENYELESAIAN  
SENGKETA DALAM HAL TERJADI WANPRESTASI**

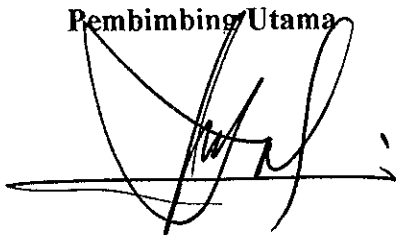
**Disusun Oleh**

**CHARLES.S.H.  
B4B.000107**

**Telah dipertahankan di depan tim penguii  
Pada tanggal 27 September 2002  
Dan dinvatakan telah memenuhi svarat untuk diterima**

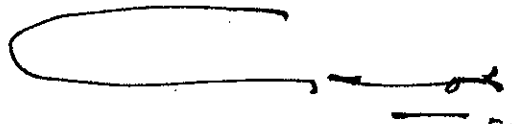
**Menvetujui**

**Pembimbing Utama**



**H. ACHMAD BUSRO, SH., M.hum.**

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**



**Prof. IGN. SUGANGGA, S.H**

## ABSTRAK

**Praktek Perjanjian Pembiayaan Yang Dilakukan Oleh Perusahaan Leasing Dengan Jaminan Fidusia Dan Penyelesaian Sengketa Dalam Hal Terjadi Wanprestasi, Charles. 104 Halaman. Tesis. Semarang. Program Studi Magister Kenotariatan. Program Magister Universitas Diponegoro.**

Leasing sebagai suatu usaha yang bergerak di bidang jasa pembiayaan sangat membantu pengadaan modal berupa alat-alat penunjang faktor produksi dari suatu usaha, dengan ciri khas dari usaha leasing adalah penyewaan obyek modal untuk jangka waktu tertentu yang pada akhir masa sewa dapat diberikan opsi membeli obyek leasing, menyewa lagi atau tanpa opsi membeli, sehingga mempermudah bagi usahawan yang memiliki keterbatasan modal.

Adapun usaha leasing pada awalnya di Indonesia terbentuk berdasarkan Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri yaitu ; Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia.

Leasing dapat dibedakan dalam dua bentuk yaitu Operational lease ; adalah leasing yang tanpa opsi membeli dan Finansial lease ; adalah leasing yang memberikan opsi membeli pada akhir masa sewa obyek leased.

Fenomena baru dalam usaha leasing adalah masuknya perjanjian jaminan Fidusia (Berdasarkan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999) sebagai salah satu klausula dalam suatu finansial lease yang timbul karena kepentingan keamanan investasi dari usaha leasing.

Jaminan fidusia itupun haruslah dipahami secara benar, baik menyangkut tata cara pendaftarannya atau obyek yang dapat difidusiakan, berdasarkan teori yang ada tidak pantas obyek leasing menjadi obyek fidusia dan menurut Undang-undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999 pada Pasal 11 seharusnya obyek fidusia didaftarkan.

Dari dasar-dasar pikiran di atas penulis mencoba menarik garis penelitian yang antara lain untuk mengukur sejauh mana pihak leasing mengetahui posisinya sebagai lessor, bagaimana pemahaman leasing terhadap perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia serta bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi dalam prakteknya.

Pembahasan dengan judul di atas sengaja penulis pilih karena pada kenyataannya masih banyak pihak leasing belum memahami kedudukannya sebagai lessor dan sebagai usaha leasing dan minimnya pemahaman tentang jaminan fidusia, menyangkut aturan menurut Undang-undang Jaminan Fidusia Nomor 42 tahun 1999.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi leasing tentang bagaimana sebaiknya merumuskan suatu finansial lease dalam perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia, agar benar-benar dapat melindungi kepentingan lessor.

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena Atas Berkah dan Rahmat serta Kesehatan yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini tepat pada waktunya.

Adapun Tesis dengan judul “ Praktek Perjanjian Pembiayaan Yang Dilakukan Oleh Perusahaan Leasing Dengan Jaminan Fidusia Dan Penyelesaian Sengketa Dalam Hal Terjadi Wanprestasi “ sengaja penulis pilih karena fenomena dunia usaha yang bergerak begitu cepat dalam kompetisi yang ketat patut dibarengi dengan kemampuan di bidang perlindungan hukum terhadap hak bagi investor yang telah berjasa banyak bagi kemajuan ekonomi di suatu daerah.

Secara praktis hasil penelitian ini dapat dijadikan indikator terhadap pemahaman perusahaan leasing mengenai kedudukannya sebagai lessor dan sekaligus dapat dijadikan rujukan perusahaan leasing guna pembenahan Sumber Daya Manusia khususnya dibidang legal untuk meminimalisasikan kerugian pada perusahaan leasing dengan memahami secara benar klausula perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia.

Pada akhirnya isinkan saya menghaturkan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak H. Achmad Busro. SH., Mhum. Selaku pembimbing yang telah memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini, integritas beliau sebagai akademisi dirasakan oleh penulis telah memberikan kesan yang berarti.

Rasa terima kasih juga penulis haturkan kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, Msc, Selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, Selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH, Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

atas kesempatan yang telah diberikan kepada saya untuk mengenyam pendidikan di Universitas Diponegoro Semarang.

Rasa terima kasih juga saya ucapkan kepada :

- Sekretaris Program Magister kenotariatan Bapak R.Suharto, SH, M.Hum.,
- Bapak Suradi, SH, M.Hum., selaku Penguji pada program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Bapak Yunanto, SH, MH., selaku Penguji pada program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Bapak Kashadi, SH., Selaku Penguji pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Bapak DR. Nyoman Sarikat Putra Jaya, SH, MH., selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, atas segala ilmu yang telah diberikan kepada saya.

- Seluruh staf administrasi Magister kenotariatan yang telah memberikan sumbangan pemikiran dan tenaga tanpa lelah dalam melaksanakan tugas-tugasnya jauh dari pamrih dan sanjungan tetapi telah memberi arti yang besar.
- Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2000 yang telah memberikan saran dan bersedia berdiskusi dalam berbagai kesempatan, tidak ada kata sebanding yang dapat penulis ucapkan selain kata terima kasih yang sederhana ini, semoga dapat memberikan arti yang besar pada masa-masa akan datang.
- Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Yang paling khusus dan Utama Terima Kasih saya ucapkan kepada Keluarga saya Ibunda tercinta/Mami (Sie Soan Han Theresia Watti) dan ayahanda/Papi saya Almarhum Ignatius Moniaga (Oei Sui Yong), Kakak-kakak saya Cici Debby Moniaga, Kokoli (Stenly Moniaga) dan Kokoipeng (Stiven Moniaga), atas segala dorongan morilnya, tempat saya berbagi rasa suka dan duka.

Teriring Terima Kasih Kepada Erni Hingkua yang telah memberikan dukungan moril kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini, Semoga tulisan ini dapat memberikan kontribusi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu Kenotariatan.

Semarang, 23 September 2002

CHARLES, SH.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
ABSTRAKSI .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	x
LAMPIRAN .....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	9
1.3. Originalitas Penelitian.....	10
1.4. Manfaat Penelitian.....	11
1.5. Tujuan Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	13
2.2. Leasing Sebagai Lembaga Hukum Perjanjian.....	24
2.3. Perjanjian Sewa menyewa dan Perbedaannya Dengan Perjanjian Leasing.....	32
2.4. Perjanjian Sewa Beli dan Perbedaannya Dengan Perjanjian Leasing .....	36
2.5. Perjanjian Jual Beli Dengan Angsuran Dan Perbedaannya Dengan Perjanjian Leasing.....	37
2.6. Perbedaan Perjanjian Leasing Dengan Pinjaman Uang.....	39
2.7. Pengertian Umum Tentang Fidusia.....	40
2.7. Pengertian Perjanjian Leasing Dengan Jaminan Fidusia.....	45
BAB III METODE PENELITIAN	



	3.1.	Metode Pendekatan.....	48
	3.2.	Spesifikasi Penelitian.....	49
	3.3.	Metode Penentuan Sampel.....	50
	3.4.	Teknik Pengumpulan Data.....	51
	3.5.	Metode Analisa Data.....	52
BAB IV		HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	4.1.	Hasil Penelitian.....	53
	4.1.1.	Eksistensi Perjanjian Fidusia Dalam Perusahaan Leasing.....	53
	4.1.2.	Pemahaman Kedudukan Hukum Perusahaan Leasing Dalam Finansial Lease Dengan Perjanjian Jaminan Fidusia.....	65
	4.1.3.	Wanprestasi Dan Penyelesaian Sengketa	66
	4.2.	Pembahasan.....	70
	4.2.1.	Keuntungan dan Kerugian Perjanjian Fidusia Dalam Perusahaan Leasing...	70
	4.2.2.	Kajian Kritis Konsep Kedudukan Leasing/Lessor Dalam Finansial Lease Dengan Jaminan Fidusia.....	74
	4.2.3.	Konsep Ideal Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perusahaan Leasing.	79
BAB V		KESIMPULAN	
	5.1.	Kesimpulan.....	88
	5.2.	Saran.....	94
		RINGKASAN .....	97
		DAFTAR PUSTAKA .....	103

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 : Mekanisme kerja leasing	74
Gambar 2 : Skema eksekusi Obyek leasing dan Jaminan fidusia	84
Gambar 3 : Skema eksekusi Jaminan Fidusia	85

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat-surat Perjanjian PT.Putra Surya MultiDana Finance.
2. Surat-surat Perjanjian PT. Swadharma Bhakti Sedaya Finance.
3. Perjanjian Pembiayaan Konsumen PT.Federal International Finance.
4. Perjanjian Pemberian Jaminan Fidusia PT.Federal International Finance.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar belakang.

Perkembangan perekonomian dunia yang begitu cepat, menyebabkan terjadinya kompetisi yang ketat diantara para pelaku pasar dalam penyediaan modal, disamping itu terjadinya peningkatan pelayanan jasa dalam kualitas dan kuantitas, yang melahirkan berbagai produk pasar yang serba memudahkan konsumen.

Peningkatan pelayanan dan penyediaan fasilitas kemudahan yang diadakan oleh para pelaku pasar, bukannya tidak beresiko bagi investasi, karenanya para investor lebih menyukai suatu produk pelayanan yang memiliki aspek legalitas, seperti suatu aturan atau perundang-undangan yang menjamin usaha yang dimaksud.

Dalam perkembangan bisnis dan usaha, sering kita jumpai beberapa jenis usaha pelayanan, sebut saja antara lain lembaga pembiayaan Leasing yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor. Kep -122/MK/IV/2/1974, Nomor.32/M/SK/2/1974, 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974 , tentang perizinan usaha Leasing.

Jenis pelayanan lain yang turut andil dalam memfasilitasi peredaran arus modal dan jasa di tanah air dan telah memiliki aturan perundang-undangan adalah lembaga jaminan Fidusia Eigendom Overdracht atau yang dikenal dengan

lembaga fidusia, lembaga jaminan ini diberikan aspek legalitas berdasarkan Undang-undang Fidusia Nomor 42 tahun 1999 tentang fidusia.

Sekilas hal tersebut memberikan jaminan yang lebih permanen dalam melindungi investasi berkaitan dengan hak preferen dari lembaga leasing bersangkutan, tetapi kebenaran dari pendapat ini belum diteliti secara seksama, karena tidak dipungkiri aspek-aspek formil didalam fidusia memiliki mekanisme-mekanisme dan prosedur-prosedur yang saling berkaitan dalam memberikan perlindungan bagi perusahaan leasing itu sendiri, misalkan aturan tentang tatacara pendaftaran fidusia.

Selain persoalan di atas, perlu diingat dalam konteks lembaga Leasing itu sendiri menjadi perdebatan apakah lembaga jual beli, sewa beli, jual beli dengan angsuran atau sewa menyewa dengan opsi membeli, hal tersebut berkaitan erat dengan hak kebendaan yang pada salah satu pihak menyangkut batas-batas hak dan tanggungjawabnya .

Leasing dengan perjanjian jaminan fidusia adalah bentuk perkembangan pasar yang tidak dapat ditolak lagi kenyataannya, karena lebih efisien hingga tidak mengherankan banyak bermunculan perusahaan leasing di tanah air.

Fasilitas yang diadakan oleh perusahaan leasing sebagai perusahaan pembiayaan sangat meringankan konsumen/pasar yang kekurangan modal untuk membeli alat pendukung usaha maka leasing menjadi alternatif.

Leasing sebagai lembaga pembiayaan dalam sistim kerjanya akan menghubungkan kepentingan dari tiga pihak yang berbeda, yaitu ;

1. Lessor yang adalah pihak leasing itu sendiri sebagai pemilik modal, yang nantinya akan memberikan modal alat atau membeli suatu barang .
2. Lessee adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan /barang yang akan di leased atau yang akan disewakan pihak penyewa/lessor .
3. Vendor atau Leveransir atau disebut Supplier, sebagai pihak ketiga penjual suatu barang yang akan dibeli oleh lessor untuk disewakan kepada lessee.

Hubungan lessor dan lessee adalah hubungan timbal balik, menyangkut pelaksanaan kewajiban dan peralihan suatu hak atau tuntutan kewajiban dari kenikmatan menggunakan fasilitas pembiayaan, untuk itu antara lessor dan lessee dibuat perjanjian financial lease/kontrak leasing atau suatu perjanjian pembiayaan.

Bagi lessor, keuntungan yang hendak dicapai dalam perjanjian financial lease dengan lessee semata-mata bertumpu pada terciptanya kepastian hukum terhadap perjanjian kontrak tentang serangkaian pembayaran oleh lessee atas penggunaan aset yang menjadi obyek lease, termasuk pengakuan lessee tentang penguasaan obyek oleh lessee yang kepemilikannya tetap dipegang oleh lessor, sehingga melahirkan hak secara hukum bagi lessor bila terjadi wanprestasi oleh lessee untuk menjual atau menyita obyek lease.

Sedangkan kerugiannya dapat berupa :

- a. Sebagai pemilik, lessor mempunyai risiko yang lebih besar dari pada lessee sehubungan dengan barang lease maupun dengan kegiatan operasionalnya, yaitu adanya tanggungjawab atas tuntutan pihak ketiga jika terjadi kecelakaan

ataupun kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh lease property tersebut.

- b. Pihak lessor walaupun statusnya sebagai pemilik dari leased property tetapi tidak bisa melakukan penuntutan (claim) kepada pabrik /supliernya secara langsung, tindakan tersebut harus dilakukan oleh lessee sebagai pemakai barang.
- c. Sebagai pemilik barang, lessor secara hukum harus bertanggungjawab atas pembayaran beberapa kewajiban pajak tertentu.
- d. Walaupun lessor mempunyai hak secara hukum untuk menjual leased property, khususnya pada akhir periode lease, lessor belum tentu dapat yakin bahwa barang yang bersangkutan bebas dari berbagai ikatan seperti liens (gadai), charges, atau kepentingan-kepentingan lainnya.<sup>1</sup>

Bagi lessee, keuntungan yang hendak dicapai dalam perjanjian financial lease atau perjanjian pembiayaan dengan leasing/lessor adalah :

- a. Capital Saving, yakni ia tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya down payment (uang muka) yang biasanya jumlahnya tidak banyak.
- b. Tidak diperlukan adanya jaminan (agunan).
- c. Terhindar dari resiko.
- d. Masih tetap mempunyai kesempatan untuk meminjam uang dari sumber-sumber lain sesuai dengan kredit line yang dimiliki.
- e. Mempunyai hak pilih (option rights).

---

<sup>1</sup> Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*. Rineka Cipta Jakarta. 1994. p. 5.

Sedangkan kerugian-kerugian yang dapat timbul bagi pihak lessee dalam bentuk perjanjian pembiayaan ialah :

- a. Hak kepemilikan barang hanya akan berpindah apabila kewajiban lease sudah diselesaikan dan hak opsi digunakan.
- b. Biaya bunga dalam perjanjian pembiayaan biasanya lebih besar dari pada biaya bunga pinjaman bank.
- c. Seandainya terjadi pembatalan perjanjian suatu lease, maka kemungkinan biaya yang akan timbul cukup besar.
- d. Hak kepemilikan mungkin dianggap lebih ber-prestige dan lebih memberikan kepuasan kepada si pemilik.
- e. Kemungkinan hilangnya kesempatan memperoleh benefit dari residual value<sup>2</sup>

Tidak jarang hubungan lessor dan lessee hanya harmonis pada awal perjanjian, pada saat satu pihak membutuhkan sesuatu (modal pembiayaan) sedang pihak lain berusaha mendapatkan keuntungan, selanjutnya hubungan lessor dan lessee diwarnai berbagai persoalan dan yang utama serta paling sering adalah tertundanya pemenuhan kewajiban dari lessee pada lessor.

Tidak terlaksananya kewajiban lessee seperti yang diperjanjikan merupakan tindakan wanprestasi yang dalam perusahaan leasing merupakan resiko usaha, bahkan tidak jarang lessor kehilangan obyek leased.

Dalam kajian lebih jauh mencermati fakta yang ada, perlu diakui bahwa Lessorlah yang lebih banyak memberikan prestasi, karena selain barang lessor dalam penguasaan lessee juga kekuatan lessor hanya pada perjanjian pembiayaan



yang ada, dengan kemungkinan akan terjadinya penggelapan benda lessor bahkan kemungkinan pemusnahan benda tersebut oleh pihak lessee seperti menjual atau merubah bentuk obyek kebendaan dengan mengabaikan isi perjanjian.

Kerugian-kerugian yang dialami oleh perusahaan leasing /lessor karena status barang masih miliknya dan lessee hanya memiliki opsi membeli, itupun setelah berakhirnya pembayaran angsuran, karenanya kemungkinan-kemungkinan kerugian yang disebabkan wanprestasi pihak lessee diperkecil risikonya dengan mempertajam klausula-klausula di dalam perjanjian pembiayaan, bahkan membuat akta-akta tambahan sebagai bentuk perjanjian lain yang disatukan dengan perjanjian pembiayaan.

Perkembangan financial lease pada perusahaan leasing, ditandai dengan masuknya perjanjian dengan jaminan secara fidusia, jaminan secara fidusia sebenarnya bukan hal baru bagi dunia usaha apalagi bagi perusahaan-perusahaan leasing, namun perjanjian jaminan fidusia sekarang dilandaskan pada Undang-undang nomor 42 tahun 1999, sedangkan sebelumnya perjanjian fidusia semata-mata didasarkan pada teori-teori fidusia secara umum.

Aspek legalitas perjanjian jaminan fidusia pada perjanjian pembiayaan di perusahaan leasing adalah timbulnya hak preferen bagi lessor terhadap obyek leased yang diakui secara hukum dan menyampingkan segala kewajiban dari lessee pada pihak ketiga.

Secara prosedural memahami hak preferen yang lahir dari undang-undang nomor 42 tahun 1999 tidak dapat dilepas dari mekanisme hukum yang berkaitan

---

<sup>2</sup> Ibid, hal.27.

dengan undang-undang tersebut antara lain menyangkut mekanisme pendaftaran jaminan fidusia berdasarkan Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 tahun 2000 tentang tata cara pendaftaran jaminan fidusia dan biaya pembuatan akta jaminan fidusia.

Undang-undang nomor 42 tahun 1999 secara tegas menyatakan mengakui hak preferen yang lahir dari fidusia hanya ada apabila fidusia tersebut didaftarkan (Pasal 11 ayat (1) ), pendaftaran hal penting dalam fidusia untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditor/lessor/leasing dalam hak untuk didahulukan, tindakan pendaftaran ini yang oleh perusahaan-perusahaan leasing tidaklah dilakukan dengan demikian status hukum dari perjanjian fidusia tersebut menjadi tidak jelas dan tidak berguna.

Jaminan fidusia yang tidak didaftar, menempatkan obyek leased sebagai obyek fidusia, adalah tindakan yang tidak sealur dengan pemikiran hukum, bahkan membahayakan dan memperlemah posisi perusahaan leasing dalam upayanya untuk menguasai kembali obyek leased bila terjadi wanprestasi.

Pemikiran hukum perusahaan-perusahaan leasing/lessor harusnya didasarkan pada teori umum bahwa leasing adalah lembaga pembiayaan, lessee adalah penyewa yang padanya hanya ditawarkan opsi untuk membeli obyek leased hanya apabila jangka waktu penyewaan telah berakhir.

Obyek leased adalah milik lessor, sedangkan fidusia merupakan lembaga jaminan yang idealnya lembaga tersebut meletakkan sesuatu jaminan kebendaan, kebendaan yang dijaminakan merupakan milik dari debitur/lessee dan bukan saebaliknya.

Kecerobohan lain dari beberapa perusahaan lesaing dalam menempatkan perjanjian pembiayaan yang harusnya menjadi perjanjian pokok dalam leasing justru tidak lagi menjadi hal yang penting dibandingkan dengan akta-akta perjanjian lain.

Kesalahan-kesalahan leasing diatas berimplikasi pada kesulitan eksekutorial obyek leased, tidak heran hanya sedikit konflik antara leasing /lessor dan lessee yang diteruskan ke tingkat pengadilan, akan tetapi diselesaikan secara damai yang pada akhirnya merugikan pihak leasing/lessor.

## **1.2. Perumusan masalah.**

Dalam penelitian mengenai kerugian dan keuntungan dari suatu perusahaan leasing yang menggunakan perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia, dapat dikemukakan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Apa kerugian dan Keuntungan bagi perusahaan leasing (finansial lease) menggunakan perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia ?
2. Bagaimana kedudukan perusahaan leasing sebagai lessor dalam Perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia ?.
3. Bagaimana penyelesaian sengketa pada perusahaan leasing menyangkut tindakan wanprestasi yang dilakukan lessee yang didasarkan pada perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia ?

## **1.3. Originalitas penelitian.**

Penelitian tentang leasing bukanlah hal baru, telah banyak penelitian-penelitian sebelumnya yang mengupas studi tentang leasing antara lain Andasasmita Komar dengan judul *Leasing (Teori dan praktek)* yang diterbitkan oleh INI Jawa Barat atau penelitian yang dilakukan oleh Amin widjaya tunggal dan Arif Djohan tunggal yang ditulis dalam bukunya yang berjudul *Aspek Yuridis Dalam Leasing* diterbitkan oleh Rineka Cipta 1994, yang kesemuanya dijadikan penulis sebagai literatur guna membuat penelitian baru yang akan dituangkan dalam tesis ini dengan judul **Praktek Perjanjian Pembiayaan Yang Dilakukan Oleh Perusahaan Leasing Dengan Jaminan Fidusia Dan Penyelesaian Sengketa Dalam Hal Terjadi Wanprestasi.**

Sama halnya penelitian tentang fidusia yang telah sering dilakukan , namun pembahasan jaminan fidusia dalam perjanjian leasing masih merupakan hal baru, karena undang-undang fidusia sendiri baru terbentuk tahun 1999 dan sekaligus menjadi fenomena unik yang disebabkan setelah adanya undang-undang no 42 tahun 1999 aspek legalitas dari perjanjian dengan jaminan fidusia diharuskan di daftarkan (Pasal 11 Undang-undang Fidusia) dan disandarkan pada mekanisme peraturan lainnya.

Penulis menjamin originalitas dari penelitian ini sebagai suatu penelitian baru yang membahas tentang lembaga leasing yang menggunakan perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia.

#### 1.4. Manfaat penelitian.

Dari penelitian dengan judul **Praktek Perjanjian Pembiayaan Yang Dilakukan Oleh Perusahaan Leasing Dengan Jaminan Fidusia Dan Penyelesaian Sengketa Dalam Hal Terjadi Wanprestasi**, penulis berharap dapat memberikan manfaat :

- Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dibidang leasing dan fidusia secara khusus dan secara umum dapat memperluas wawasan hukum para pelaku pasar (pemilik leasing) tentang kedudukan hukumnya dalam setiap perjanjian pembiayaan yang diadakan.
- Bagi praktisi dan legal consul diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk menyusun suatu Perjanjian pembiayaan yang benar dan menguntungkan bagi perusahaan leasing menyangkut perlindungan hak preferen dari perusahaan leasing itu sendiri.
- Bagi kalangan Akademisi dan perguruan tinggi khususnya untuk para peneliti yang akan mengambil obyek kajian yang sama, sangat diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna sebagai referensi penelitiannya.

#### 1.5. Tujuan penelitian.

1. Untuk mengetahui kerugian dan keuntungan bagi perusahaan leasing apabila menggunakan perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia dalam finansial lease, dan melaksanakannya sesuai dengan peraturan yang berlaku (Undang-undang Nomor 42 tahun 1999)

2. Untuk mengetahui pemahaman pemilik perusahaan leasing/lessor mengenai kedudukannya menyangkut hak dan kewajibannya dalam suatu perjanjian pembiayaan dan pemahamannya tentang jaminan fidusia.
3. Untuk memberikan kajian yang jelas bagi perusahaan leasing/lessor tentang tahapan-tahapan penyelesaian sengketa dalam hal terjadi Wanprestasi oleh lessee kepada lessor.

## B A B II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.

Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengawali ketentuan Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan menyatakan bahwa

“Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang”.<sup>3</sup>

Selanjutnya dalam ketentuan berikutnya, yaitu dalam pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”<sup>4</sup>.

Dari kedua rumusan sederhana tersebut dapat dikatakan bahwa perikatan melahirkan “kewajiban”, kepada orang perorangan atau pihak tertentu, yang dapat berwujud dalam salah satu dari tiga bentuk berikut, yaitu :

1. Untuk memberikan sesuatu;
2. Untuk melakukan sesuatu; dan
- 3 Untuk tidak melakukan suatu tertentu.

Istilah kewajiban itu sendiri dalam ilmu hukum dikenal dengan nama Prestasi, selanjutnya pihak yang berkewajiban dinamakan dengan debitor, dan

---

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Sinar Grafika 1999. p.313.

<sup>4</sup> Ibid. hal 313.

pihak yang berhak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban atau prestasi disebut dengan kreditor.<sup>5</sup>

### **Sumber perikatan.**

Sumber hukum perikatan adalah sebagai berikut ;

1. Perjanjian;
2. undang-undang yang dapat dibedakan ;
  - 2.1. Undang-undang semata;
  - 2.2. Undang-undang karena perbuatan manusia yang:
    - 2.2.1. Halal;
    - 2.2.2. Melawan hukum.
3. Jurisprudensi ;
4. Hukum tertulis dan tidak tertulis;
5. Ilmu pengetahuan hukum

### **Jenis perikatan.**

Perikatan dapat dibedakan dalam berbagai-bagai jenis :

1. Dilihat dari obyeknya;
  2. Perikatan untuk memberikan sesuatu;
  3. Perikatan untuk berbuat sesuatu;
  4. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu

---

<sup>5</sup> Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. PT. Raja Grafindo Persada. 2001. p. 12.



5. Perikatan untuk memberi sesuatu (geven) dan untuk berbuat sesuatu (doen) dinamakan perikatan positif dan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu (niet doen) dinamakan perikatan negatif;
  6. Perikatan mana suka (alternatif);
  7. Perikatan fakultatif;
  8. Perikatan generik dan Spesifik;
  9. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi (deelbaar dan ondeelbaar);
  10. Perikatan yang sepiantas lalu dan terus menerus (voorbijgaande dan voortdurende).
2. Dilihat dari subyeknya maka dapat dibedakan ;
- a. Perikatan tanggung menaggung (hoofdelijk atau solidair);
  - b. Perikatan pokok dan tambahan (Principale dan accessoir);
1. Dilihat dari daya kerjanya , maka dapat dibedakan ;
- 1.2. Perikatan dengan ketetapan waktu;
  - 1.3. Perikatan bersyarat.<sup>6</sup>

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya, sejalan dengan sifat dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bersifat terbuka, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari, dan yang juga ternyata banyak

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, Alumni bandung 1994, p. 6-7.

dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis oleh para legislator.<sup>7</sup>

Jika kita perhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahir lah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut .

Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalau ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor).

Masing-masing pihak dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan perkembangan ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 1314 dan 1313 KUHPdata bila dikembangkan lebih jauh dengan menyatakan bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor dalam perjanjian tersebut, debitor yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukan “kontra prestasi” dari lawan pihaknya tersebut atau dengan istilah “dengan atau tanpa beban”.<sup>8</sup>

Kedua rumusan di atas memberikan banyak arti bagi ilmu hukum, yang menggambarkan secara jelas bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan

---

<sup>7</sup> Ibid. hal. 13

<sup>8</sup> Ibid. hal. 14.

perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang timbal balik (dengan kedua belah pihak yang berprestasi).<sup>9</sup>

### **Jenis-jenis perjanjian .**

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara , Perbedaan tersebut sebagai berikut :

#### **a. Perjanjian timbal balik ;**

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak , misalnya, Perjanjian jual-beli.

#### **b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban;**

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak yang lain, dan antara kontra prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

#### **c. Perjanjian bernama (benoemd, specified) dan perjanjian tidak bernama (onbenoemd, unspecified).**

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari, perjanjian bernama paling banyak terdapat dalam bab V sampai dengan XVIII Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

---

<sup>9</sup> Ibid. hal. 14.

Diluar perjanjian bernama , yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di masyarakat.

Jumlah perjanjian ini tidak terbatas, lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau *partij otonomi* yang berlaku di dalam hukum perjanjian, salah satu contoh dari perjanjian adalah perjanjian sewa-beli.

d. Perjanjian campuran .

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa), tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan.

Terhadap perjanjian campuran ini ada berbagai paham .

1.3.1.1.Paham pertama ; mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis, sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus sui generis*).

1.3.1.2.Paham kedua ; mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).

1.3.1.3.Paham Ketiga ; mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap

perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu ( teori kombinasi).

e. Perjanjian Obligatoir.

Adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUHPerdara, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli.

Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual beli itu dinamakan perjanjian obligatoir karena membebankan kewajiban (obligatoir) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (levering).

Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

f. Perjanjian kebendaan (zakelijke overeenkomst).

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan/diserahkan (transfer of title) kepada pihak lain.

g. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil.

Adalah perjanjian di antara kedua pihak yang telah mencapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdara, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUHPerdara) namun demikian didalam KUHPerdara ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang , misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdara), pinjam pakai (Pasal 1740

KUHPerdata) , perjanjian terakhir ini dinamakan perjanjian riil yang merupakan peninggalan hukum romawi.

h. perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya .

1. Perjanjian Liberatoir; yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (kwijtschelding) Pasal 1438 KUHPerdata.
2. Perjanjian pembuktian (bewijsovereenkomst) ; yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku antara mereka.
3. perjanjian untung-untungan , misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUHPerdata;
4. perjanjian Publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang pemerintah (Keppres No.29/84).<sup>10</sup>

#### **Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.**

Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukan. Ilmu hukum mengenal empat unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian (yang sah) , keempat unsur tersebut selanjutnya digolongkan ke dalam ; dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang

---

<sup>10</sup> Ibid hal.19-21.

mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

**Syarat Subyektif :**

- 1. Terjadinya kesepakatan secara bebas diantara para pihak yang mengadakan atau melangsungkan perjanjian.**

Syarat ini diatur dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, kekhilafan tidak mengakibatkan dapat dibataalkannya perjanjian, kecuali jika kekhilafan tersebut terjadi mengenai hakekat dari kebendaan yang menjadi pokok persetujuan.

- 2. Adanya kecakapan dari pihak-pihak yang berjanji.**

- a. Kecakapan dalam rangka tindakan pribadi orang perorangan (Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata)

Pada prinsipnya semua orang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum, kecuali mereka yang masih berda dibawah umur, yang berada di bawah pengampuan, dan mereka yang dinyatakan pailit (Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

- b. Kecakapan dalam hubungan dengan pemberian kuasa.

Dalam hal ini yang harus diperhatikan adalah kecakapan bertindak dalam hukum, tidak hanya dari pihak yang memberi kuasa, melainkan juga dari pihak yang merima kuasa secara bersama-sama. khusus untuk orang perorangan, maka

berlakulah persyaratan yang ditentukan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata .

c. Kecakapan dalam hubungannya dengan sifat perwalian dan perwakilan.

Dalam hal perwalian maka harus diperhatikan kewenangan bertindak yang diberikan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Syarat obyektif :**

Syarat obyektif sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal ;

**1. Mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian .**

**Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-undang hukum perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian .**

Hal ini adalah konsekuensi logis dari perjanjian itu sendiri. tanpa adanya suatu obyek, yang merupakan tujuan dari para pihak, yang berisikan hak dan kewajiban dari salah satu atau para pihak dalam perjanjian, maka perjanjian itu sendiri "absurd" adanya.

**2. Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.**

Mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perumusan secara negatif, dengan menyatakan bahwa suatu causa dianggap sebagai terlarang, jika causa tersebut dilarang oleh Undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum yang berlaku dalam masyarakat dari waktu ke waktu.



## **Asas-asas Umum Perjanjian**

Asas -asas umum dalam perjanjian meliputi :

### **1. Asas kebebasan berkontrak:**

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , yang dipertegas kembali dengan ketentuan ayat (2) nya yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian, atau dalam hal-hal dimana oleh Undang-undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.

Secara umum, kalangan ilmuwan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo (dengan) Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian.

### **2. Asas Konsensualitas.**

Asas konsensualitas merupakan pengejawantahan dari sistim terbuka buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum perjanjian memberikan kesempatan seluas-luasnya pada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak. suatu kesepakatan lisan diantara para pihak telah mengikat para pihak yang telah bersepakat secara lisan tersebut, dan oleh karena ketentuan ini mengenai kesepakatan lisan diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, maka rumusan tersebut dianggap sebagai dasar asas konsensualitas dalam hukum perjanjian.

### **3. Asas Personalia.**

Asas personalia ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dari kedua rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban di antara para pihak yang membuatnya. pada dasarnya seorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian bagi pihak ketiga, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal demikianpun penanggungan tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal yang demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggung dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan). Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.

#### **2.2. Leasing sebagai lembaga hukum perjanjian.**

Seperti yang sudah dijabarkan pada bagian sebelumnya tentang perjanjian, kedudukan leasing adalah sebagai perjanjian bernama di luar KUHPerdata, perjanjian bernama ini antara lain terdiri dari ;

1. Perjanjian keagenan dan Distributor, berdasarkan SK. Menteri Perindustrian No. 295/M/SK/7/1992 dan SK. No.428/M/SK/12/1987,

yang mengatur khusus tentang keagenan jenis barang kendaraan bermotor dan alat-alat besar serta keagenan alat-alat elektronik dan alat-alat listrik untuk rumah tangga.

2. Perjanjian pembiayaan, Lahir dari Kepred No.1251/KMK.013/1988, KPTS Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01-1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing), Undang-undang Perbankan No.7/1992.

Perjanjian pembiayaan ini antara lain sebagai berikut :

- 2.2.Perjanjian sewa Guna Usaha,
- 2.3.Perjanjian Anjang Piutang,
- 2.4.Perjanjian Modal ventura,
- 2.5.Perjanjian Kartu kredit,
- 2.6.Perjanjian pembiayaan konsumen,
- 2.7.Perjanjian simpanan,
- 2.8.Perjanjian kredit,
- 2.9.Perjanjian penitipan,
- 2.10.Perjanjian bagi hasil.<sup>11</sup>

Leasing merupakan suatu “kata atau peristilahan” baru dari bahasa asing yang masuk kedalam bahasa Indonesia , yang sampai sekarang padanannya dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar tidak atau belum ada yang dirasa cocok. Istilah leasing ini sangat menarik karena bertahan dalam nama tersebut tanpa diterjemahkan dalam bahasa setempat, baik di Amerika yang merupakan asal-usul

---

<sup>11</sup> Mariam darus Badruzaman. Op cit.,p.31.

adanya lembaga *leasing* ini, maupun di negara-negara yang telah mengenal lembaga *leasing* ini.

Secara umum leasing artinya adalah *equipment funding*, yaitu pembiayaan peralatan/barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak.<sup>12</sup>

Adapun definisi lain dari leasing dapat dikemukakan sebagai berikut :

Berdasarkan Pasal 1 Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan, dan Menteri Perindustrian No.KEP.122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974, dan No.30/Kpb/I/1974, menyebutkan bahwa leasing itu adalah ;

“Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala, disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama”.

Sejak dikeluarkan keputusan bersama Tiga Menteri mengenai status hukum leasing di Indonesia, maka para sarjana hukum di Indonesia bertanya-tanya tentang apakah sebenarnya leasing itu bila ditinjau dari segi hukum di Indonesia, sebab selama ini segi-segi ekonomislah yang lebih sering ditonjolkan dalam informasi teknis yang diberikan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, namun aspek yuridisnya belumlah dianalisis secara mendalam.

<sup>12</sup> Amin wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. op cit. hal 7.

Bertalian dengan sifat hukum perdata dari leasing tampaknya ada dua pendapat yang berlawanan.<sup>13</sup>

Pendapat yang pertama menyatakan “Bahwa leasing dalam pengertian yuridis adalah sewa-menyewa”.

Sedangkan pendapat yang kedua menyatakan “Bahwa kontrak lease berdasarkan hukum perdata tidak dapat ditetapkan di bawah satu penyebutan (noemen).

Bandingkan dengan ketentuan Pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 Tahun 1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing),

“Sewa Guna Usaha (Leasing) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (Finance lease) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”.

Dalam pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No. Peng 307/DJM/III. 1/7.1974 tanggal 8 Juli 1974, ruas 8. 2. yang menyebutkan bahwa untuk kepentingan pengawasan dan pembinaan para pengusaha leasing diharuskan menyampaikan kepada Direktur Jenderal Moneter, Departemen Keuangan, antara lain “copy kontrak leasing.....dan sebagainya”, dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian leasing harus dibuat secara tertulis. Akan tetapi tidak ditentukan atau diwajibkan apakah perjanjian leasing harus berbentuk Akta Otentik/Akta Notaris atau akta dibawah tangan. Jadi terserah pada pihak-pihak yang bersangkutan

---

<sup>13</sup> Komar Andasmita, *Leasing dan Praktek . Ikatan Notaris Bandung. 1993. p 77.*

untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian itu dengan akta Notaris atau tidak.<sup>14</sup>

Namun ditinjau dari sudut hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia

Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta otentik

Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa :<sup>15</sup>

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”

Menurut Pengumuman Direktorat Jenderal Moneter Nomor Peng-307/DJM/III. 1/7/1974, isi perjanjian leasing harus memuat keterangan terperinci mengenai :

1. Obyek perjanjian finansial lease,
2. Jangka waktu finansial lease,
3. Harga sewa serta cara pembayarannya,
4. Kewajiban perpajakan,
5. Penutupan asuransi,
6. Perawatan barang,
7. Penggantian dalam hal barang hilang/rusak.

Dapat dibandingkan dengan pendapat Komar Andasmita , bahwa dalam perjanjian kontrak leasing /finansial lease sedikitnya harus memuat :<sup>16</sup>

1. Obyek lease,

<sup>14</sup> Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, op cit. p. 14

<sup>15</sup> Soedharyo Soimin, op cit. p. 463.

2. Hak milik dari barang lease,
3. Lamanya kontrak,
4. Kewajiban lessor dan lessee,
5. Pertanggungan garansi.

Pada prinsipnya pengertian dari lembaga leasing itu sendiri adalah sama dan harus terdiri dari unsur-unsur pengertian sebagai berikut :<sup>16</sup>

- Pembiayaan perusahaan,
- Penyediaan barang-barang modal,
- Adanya jangka waktu tertentu,
- Pembayaran secara berkala,
- Adanya hak pilih (optie),
- Adanya nilai sisa yang disepakati bersama.

Untuk mamahami isi dan fungsi lembaga yang baru berkembang ini, dirasakan perlu untuk mengadakan penggolongan jenis-jenis leasing tersebut, serta meneliti ciri-ciri khususnya masing-masing, usaha ini telah dilakukan oleh bebarapa penulis, oleh ikatan-ikatan profesi dan oleh Persatuan pengusaha Leasing itu sendiri.

Dalam melakukan klasifikasi ini berbagai macam kriteria telah dipergunakan, misalnya :

1. Pembagian resiko ekonomis diantara pihak-pihak yang terikat pada suatu kontrak lease.

---

<sup>16</sup> Komar Andasasmita. op cit. p.121-135.

<sup>17</sup> Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. op cit. p.9.

2. jenis benda yang merupakan obyek lease.
3. isi paket jasa yang dilakukan oleh Lessor.

Kriteria yang paling lazim dipergunakan adalah pembagian resiko ekonomis diantara pihak-pihak yang terikat pada suatu kontrak lease, berdasarkan kriteria ini leasing dapat dibedakan dalam operational leasing dan financial leasing.<sup>18</sup>

Vancil (dalam Siti Ismijati) memberikan tekanan pada fungsi financial leasing sebagai suatu cara untuk melakukan pembiayaan ; jadi suatu pandangan yang bersifat ekonomis. Leasing dipandang sebagai suatu cara yang memungkinkan suatu badan usaha memperoleh alat-alat produksi yang diinginkan oleh lessee, oleh karena itu maka lessee berkewajiban memenuhi seluruh pembayarannya, ia tidak berhak menghentikan perjanjian tersebut sebelum harga pembelian barang ditambah dengan sejumlah keuntungan, biaya dan bunga terbayar lunas.<sup>19</sup>

Menurut uraian becmann dan joosen (dalam Siti Ismijati) bahwa Financial lease adalah jenis leasing yang resiko atas kemungkinan penurunan nilai benda yang merupakan obyek lease ditanggung sepenuhnya oleh lessee, meskipun hak milik barang tersebut secara yuridis ada pada lessor jadi dengan cara lain dapat dikatakan bahwa melalui financial leasing, pihak leasing memperoleh hak untuk memakai suatu benda dengan sekaligus harus menanggung resiko ekonomis atas benda tersebut.

---

<sup>18</sup> Siti Ismijati, Tinjauan umum mengenai leasing dan peranannya dalam usaha memenuhi kebutuhan akan alat-alat produksi, Diktat Penataran Dosen Hukum Perdata Universitas Gadjah Mada 1994, p.22.



Resiko ekonomis merupakan suatu unsur yang terkandung dalam pengertian hak milik, pemilik atau benda dengan sendirinya senantiasa harus menanggung resiko ekonomis atas benda tersebut.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapatlah dikatakan bahwa lessee dalam suatu financial lease seolah-olah memperoleh hak milik atas benda yang menjadi obyek lease tersebut, karena dialah yang harus menanggung resiko ekonomis atas benda itu, sedangkan hak milik yang berada pada lessor hanyalah sekedar alat untuk menjamin pemenuhan perikatan lessee kepada lessor.

Hak milik ini bukanlah hak milik dalam arti yang sebenarnya, sebab didalamnya tidak lagi terkandung unsur "resiko ekonomis"<sup>20</sup>

Dilihat dari segi transaksi yang terjadi antara lessor dan lessee maka sewa guna usaha dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu ;

1. sewa Guna Usaha dengan hak Opsi (Finance lease) yang merupakan pembahasan dalam tulisan ini,
2. sewa Guna Usaha tanpa hak Opsi (operating lease).

Ciri utama dari sewa Guna Usaha dengan hak opsi adalah pada akhir kontrak, Lessee mempunyai hak pilih untuk membeli barang modal sesuai dengan nilai sisa (residual value) yang disepakati atau pengembaliannya kepada lessor, atau memperpanjang masa kontrak sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama.

---

<sup>19</sup> Ibid, hal.23.

<sup>20</sup> Ibid. hal. 24.

Pada sewa guna usaha jenis ini, lessee menghubungi lessor untuk memilih barang modal yang dibutuhkan, memesan, memeriksa, dan memelihara barang modal tersebut, selama masa sewa, lessee membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa (full pay out), sehingga bentuk pembiayaan ini disebut fullpay out lease atau capital lease.<sup>21</sup>

### **2.3. Perjanjian Sewa Menyewa dan Perbedaannya dengan Perjanjian Leasing.**

Pada dasarnya tidak banyak kelihatan perbedaan antara perjanjian leasing dengan perjanjian sewa menyewa, oleh karena hubungan tersebut sama-sama merupakan suatu perjanjian antara dua pihak, dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan pada pihak yang lain hak untuk menggunakan atau menikmati suatu barang, selama jangka waktu tertentu dengan suatu pembayaran yang telah disepakati bersama. Namun dalam kelanjutannya sebagai yang akan kita lihat ada perbedaan-perbedaan yang cukup mendasar dan penting.

Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang diatur dalam Bab VII Pasal 1548 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1580 KUH Perdata dan karenanya disebut Perjanjian Bernama. Pasal 1548 KUH Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sewa menyewa sebagai berikut :<sup>22</sup>

“Sewa-menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya

---

<sup>21</sup> Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *segi Hukum lembaga keuangan dan pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti bandung 2000., p.205.

kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.”

Jadi unsur yang terpenting dalam perjanjian sewa menyewa adalah kenikmatan dari sesuatu barang yang disewakan dan harga sewa. Perbedaan antara perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian leasing terletak pada unsur kepentingan para pihak yang berbeda dalam beberapa segi.

Perbedaan perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian leasing adalah :

- a Leasing (dalam hal ini yang kami fokuskan adalah perjanjian financial lease) adalah suatu metode pembiayaan, sedangkan perjanjian sewa - menyewa belum tentu bertujuan pembiayaan perusahaan.
- b Obyek dari perjanjian leasing menurut Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri dan Pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No.PENG-307/DJM/III.I/7/1974 tentang pedoman pelaksanaan peraturan leasing adalah barang-barang modal atau alat-alat produksi, sedangkan perjanjian sewa-menyewa juga dapat meliputi barang-barang untuk digunakan di luar perusahaan ;
- c Subyek-Subyek dalam leasing: Pada perjanjian sewa-menyewa subyeknya tidak ditentukan. setiap subyek hukum dapat menjadi penyewa atau yang menyewakan. dalam perjanjian leasing, berdasarkan keputusan menteri keuangan Nomor 649/MK/IV/5/1974 tentang “perizinan usaha leasing” dan

---

<sup>22</sup> Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT. Pradnya Paramita. Edisi ke Duapuluh enam. 1994. p. 318.

pengumuman direktur jenderal moneter peng-307/DJM/III./7/1974, yang dapat melakukan usaha leasing adalah perusahaan yang telah memperoleh izin dari menteri keuangan dan telah memenuhi persyaratan dalam Pasal 5 surat keputusan menteri keuangan tersebut. Dalam Pasal 2 surat keputusan menteri keuangan tersebut antara lain ditentukan bahwa yang dapat bertindak sebagai lessor hanyalah lembaga keuangan atau badan hukum tersendiri baik yang berbentuk perusahaan nasional maupun perusahaan campuran dan yang terlebih dahulu telah memperoleh izin usaha leasing dari menteri keuangan.

- d Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan memiliki atau menguasai barang-barang yang hendak di pergunakan oleh pihak yang lain dengan membayar sewa sebagai imbalan sedangkan dalam hal perjanjian leasing, pihak lessor adalah instansi penyedia dana (financiers) dan bukan pemilik barang yang biasa yang di sewakan dan lessor harus menjadi pemilik barang yang di-leasedkan. atau dengan perkataan lain, dalam hal lease pihak lessor menyediakan uang untuk membiayai (finance) pengadaan barang-barang yang dibutuhkan oleh pihak lessee itu:
- e Seluruh resiko obyek ada pada lessee dan pada umumnya pemeliharaannyapun menjadi kewajiban lessee, sedangkan dalam sewa-menyewa penyewa (ikut) memikul risiko obyek sewa-menyewa ;
- f Imbalan jasa yang dibayar pada perjanjian sewa-menyewa uang sewa, di mana uang sewa ini tidak terhutang apabila perjanjian sewa mengakhiri atau dibatalkan asal saja barang yang disewakan dikembalikan, sedangkan dalam perjanjian leasing, lessor berkepentingan memperoleh suatu imbalan jasa

(uang sewa) yang pada pokoknya merupakan tebusan berkala harga perolehan barang ditambah ongkos pembiayaan, dan lagi pula pihak lessee tetap berkewajiban membayar seluruh imbalan jasa tersebut serta mengembalikan barang yang di-lease.

Kewajiban lessee untuk membayar seluruh imbalan jasa tersebut tidak berhenti atau berkurang, walaupun barang yang menjadi obyek lease itu musnah. Bahkan lessee tetap berkewajiban membayar seluruh imbalan jasa walaupun lessee mungkin belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut, karenanya barang musnah sebelum selesai pemasangannya. Lessor berkepentingan memperoleh imbalan jasa tersebut ialah dikarenakan lessor harus membayar kembali dana (berikut bunganya) yang dipinjam lessor dari pihak ketiga untuk membiayai pembelian barang modal yang disediakan kepada lessee serta seluruh ongkos yang berkaitan ditambah dengan suatu margin yang merupakan keuntungannya.

Resiko yang ditanggung oleh lessor dengan demikian lebih tinggi dari resiko yang pada umumnya ditanggung oleh orang yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa. Alasan ini antara lain menyebabkan perbedaan tertentu dibandingkan dengan perjanjian sewa-menyewa. Karena lessor menanggung resiko pembiayaan adalah tidak fair apabila lessor juga menanggung resiko atas barang modal tersebut. Oleh karenanya terdapat suatu tendensi dalam perjanjian leasing untuk melimpahkan resiko atas barang modal tersebut (hilang, rusak, musnah, tidak berfungsi) sepenuhnya kepada lessee ;

- g Jangka waktu dalam perjanjian sewa-menyewa mungkin bisa tidak terbatas, tetapi dalam perjanjian leasing harus merupakan jangka waktu yang tertentu.
- h Jaminan-jaminan tertentu yang harus diberikan oleh seorang yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa, seperti jaminan untuk menikmati barang yang disewakan tanpa gangguan, tidak berlaku sepenuhnya dalam perjanjian leasing. Oleh karena lessee sendiri yang memilih barang modal yang bersangkutan, seolah-olah ia menjadi pembeli dan bahkan ada kalanya lessee sendiri merupakan pemilik semula, maka ada alasan untuk meniadakan seluruh atau sebagian jaminan-jaminan yang diharuskan berdasarkan suatu perjanjian sewa-menyewa.

#### **2.4. Perjanjian Sewa Beli dan Perbedaannya dengan Perjanjian Leasing.**

Dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/Kpp/II/80, tentang perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (Hira Purchase), Jual beli dengan Angsuran dan Sewa (renting), tertanggal 1 Pebruari 1980, kita menemukan definisinya sebagai berikut :

“Sewa beli (hire purchase) adalah :

Jual beli barang di mana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang dikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya di bayar lunas oleh pembeli kepada penjual”

Dari definisi diatas dapat kita ambil kesimpulan mengenai perbedaan antara perjanjian leasing dengan perjanjian sewa beli, yakni :

- a Pada perjanjian leasing, lessor biasanya pihak yang menyediakan dana dan membiayai pembelian barang tersebut seluruhnya dan bertindak sebagai lembaga keuangan, sedangkan pada perjanjian sewa beli penjual adalah produsen atau pedagang yang berusaha menjual barangnya ;
- b Masa leasing biasanya ditetapkan sesuai dengan umur kegunaan barang yang diperkirakan dan angsuran imbalan jasa disesuaikan dengan hasil usaha lessee yang diperkirakan oleh lessor, sedangkan tidak selalu demikian halnya dengan sewa beli, di mana masa pembayaran angsuran ditetapkan atas dasar kemampuan pembeli;
- c Dalam sewa beli si pembeli bermaksud untuk memiliki barang tersebut, sedangkan dalam hal leasing sama sekali tidak ada tujuan tersebut pada lessee. Jadi dapat dikatakan bahwa pada akhir masa sewa beli, hak milik atas barang dengan sendirinya beralih kepada pembeli. Sedangkan pada leasing, lessee memutuskan apakah akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli, memperpanjang ataupun mengembalikan barang yang bersangkutan kepada lessor dan hanya setelah pembayaran harga pembelian hak milik atas barang tersebut beralih pada lessee.

## **2.5. Perjanjian jual beli dengan angsuran dan perbedaannya dengan Perjanjian Leasing.**

Lembaga ini sama dengan jual beli seperti yang diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata, hanya saja pembayaran atas harganya dilakukan secara berkala yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Setelah menerima barang itu, pembeli bukan saja memikul segala resiko atasnya, tetapi sebagai pemilik juga berhak untuk mengalihkan atau menjual barang itu lagi pada orang lain. Sedangkan untuk menjamin pembayaran atas cicilan-cicilan secara teratur dan baik, selama jangka waktu yang telah disepakati bersama, maka antara penjual dan pembeli itu mengadakan suatu ikatan secara notariil untuk penyerahan secara fidusia.

Tentang definisi perjanjian ini dapat kita lihat di dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/II/80, tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (Hire Purchase), Jual beli dengan angsuran dan Sewa (Renting) , tertanggal 1 Pebruari 1980 sebagai berikut :

Jual Beli dengan angsuran adalah :

“Jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli”.

Jadi perbedaan antara perjanjian leasing dengan jual beli dengan angsuran ini ialah bahwa :



1. Pada lembaga jual beli dengan angsuran, hak milik berpindah pada saat barang diserahkan penjual kepada pembeli, sedangkan pada perjanjian leasing, hak milik atas barang tetap pada lessor.
2. Pada perjanjian leasing, jangka waktunya disesuaikan dengan masa guna (useful life) dari barang yang dileased sedangkan pada perjanjian jual beli dengan angsuran ditetapkan sepihak oleh penjual.

## **2.6. Perbedaan perjanjian leasing dengan pinjaman uang**

Pasal 1745 KUH Perdata didefinisikan :<sup>23</sup>

“Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Seperti kita ketahui, bahwa walaupun perjanjian leasing disebut sebagai perjanjian pembiayaan, namun tidaklah terjadi penyerahan sejumlah uang dari lessor kepada lessee.<sup>24</sup>

Prinsip utama tentang lembaga leasing yang perlu digaris bawah adalah bahwasanya lembaga leasing adalah lembaga pembiayaan, sehingga kedudukan lessor dalam suatu finansial lease adalah kreditur dan kedudukan lessee adalah debitur, beralihnya suatu kepemilikan modal berupa aset kebendaan yang dibiayai oleh perusahaan leasing/lessor/kreditur kepada debitur hanya merupakan opsi yang harus diperjanjikan dalam suatu finansial lease, jaminan yang timbul karena

---

<sup>23</sup> Ibid, hal. 437.

perjanjian dalam leasing (financial lease) yang diberikan oleh debitur/lessee kepada kreditur/lessor/perusahaan leasing merupakan suatu jaminan yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang mestinya bersifat aksesoir atau mengikuti perjanjian pokok (financial lease).

## 2.7. Pengertian umum tentang fidusia

Fidusia menurut asal katanya berasal dari kata “Fides” yang berarti kepercayaan, Sesuai dengan arti kata ini maka hubungan (hukum) antara Debitur (pemberi kuasa) dan Kreditur (penerima kuasa) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan.

Pranata jaminan fidusia sudah dikenal dan diberlakukan dalam masyarakat hukum Romawi. Ada dua bentuk jaminan fidusia yaitu *Fidusia cum creditore* dan *fidusia cum amico*. Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fiduciae* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cessio*.

Dalam bentuk yang pertama atau lengkapnya *fiducia cum creditore contracta* yang berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditor, dikatakan bahwa debitor akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditor sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditor akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitor apabila utangnya sudah dibayar lunas.

Masyarakat hukum romawi juga mengenal suatu pranata lain di samping jaminan fidusia di atas, yaitu pranata titipan yang disebut *fiducia cum amico*

---

<sup>24</sup> Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. op cit. p.24.

*contracta* yang artinya janji kepercayaan yang dibuat dengan teman, lembaga ini sering digunakan dalam hal seorang pemilik sesuatu benda harus mengadakan perjalanan ke luar kota dan sehubungan dengan itu menitipkan kepemilikan benda tersebut kepada temannya dengan janji bahwa teman tersebut akan mengembalikan kepemilikan benda tersebut jika pemiliknya sudah kembali dari perjalanannya. Dalam *fiducis cum amico contracta* ini kewenangan diserahkan kepada pihak penerima akan tetapi kepentingan tetap ada pada pihak pemberi.<sup>25</sup>

Meskipun secara praktek fidusia bukan barang baru di Indonesia, tetapi ketentuan perundang-undangnya baru ada pada tahun 1999 dengan di sahkannya Undang-undang nomor 42 tahun 1999 pada tanggal 30 September 1999 dan pada hari itu juga diundangkan dalam Lembaran negara nomor 168.

Undang-undang fidusia tidak muncul begitu saja, tetapi merupakan reaksi atas kebutuhan dan pelaksanaan praktek fidusia yang selama ini berjalan, maka kiranya akan lebih mudah bagi kita untuk mengerti ketentuan-ketentuan Undang-undang fidusia, kalau kita memahami praktek dan permasalahan praktek yang selama ini ada<sup>26</sup>

Pasal 1 Undang-undang fidusia memberikan batasan dan pengertian sebagai berikut:<sup>27</sup>

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.

<sup>25</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, op cit. p. 113.

<sup>26</sup> Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Pertama 2002, p. 2-3.

<sup>27</sup> BP. Cipta Jaya, *Peraturan Pelaksana Undang-Undang Jaminan Fidusia Tahun 2000*, p. 84-85.

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Piutang adalah hak untuk menerima pembayaran.

Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik.

Pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen.

Kreditor adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.

Setiap Orang adalah perseorangan atau korporasi<sup>28</sup>.

Dari definisi yang diberikan tersebut jelas bagi kita bahwa fidusia dibedakan dari jaminan fidusia, dimana fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia. ini berarti pranata jaminan fidusia yang diatur dalam undang-undang No.42 Tahun 1999 ini adalah pranata jaminan fidusia sebagaimana yang dimaksud dalam *fiducia cum creditore contracta*.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani. op cit. p.123-131.

Dalam perkembangan fidusia telah terjadi pergeseran mengenai kedudukan para pihak. Pada zaman Romawi kreditor penerima fidusia berkedudukan sebagai pemilik atas barang yang difidusiakan, tetapi sekarang penerima fidusia hanya berkedudukan sebagai pemegang jaminan saja. Ini berarti pada Zaman Romawi penyerahan hak milik pada fidusia cum creditore terjadi secara sempurna sehingga kedudukan penerima fidusia sebagai pemilik yang sempurna juga. Konsekuensinya, sebagai pemilik ia bebas berbuat sekehendak hati nya atas barang tersebut. Namun berdasarkan fides penerima fidusia berkewajiban mengembalikan hak milik itu jika pemberi fidusia melunasi utangnya.

Mengenai hal ini , Dr.A Veenhoven menyatakan bahwa:<sup>29</sup>

Hak milik itu sifatnya sempurna yang terbatas tergantung syarat tertentu. Untuk fidusia, hak miliknya tergantung pada syarat putus (ontbindende voortwaarde). Hak milik yang sempurna baru lahir jika pemberi fidusia tidak memenuhi kewajibannya.

Pendapat tersebut sebenarnya belum jelas terutama yang menyangkut kejelasan kedudukan penerima fidusia selama syarat putus tersebut belum terjadi.<sup>30</sup>

Pembebanan kebendaan dengan jaminan fidusia dibuat dengan Akta Notaris dalam Bahasa Indonesia yang merupakan akta Jaminan Fidusia (Pasal 5 ayat (1) UU Jaminan Fidusia ). Dalam Akta Jaminan Fidusia tersebut selain

<sup>29</sup> Dr. A. Veenhoven. Loc cit.

<sup>30</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani. Loc cit.

dicantumkan mengenai hari dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut.

Undang-undang Jaminan Fidusia menetapkan perjanjian fidusia harus dibuat dengan akta notaris. Apalagi mengingat obyek Jaminan Fidusia pada umumnya adalah barang bergerak yang tidak terdaftar, maka sudah sewajarnya bentuk akta otentiklah yang dianggap paling dapat menjamin kepastian hukum berkenaan dengan obyek jaminan fidusia.

Dalam sertifikat jaminan fidusia sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sertifikat itu mempunyai kekuatan eksekutorial yang sipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Artinya adalah bahwa sertifikat jaminan fidusia ini dapat langsung di eksekusi /dilaksanakan tanpa melalui proses persidangan dan pemeriksaan pengadilan, dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut<sup>31</sup>

Sejalan dengan ketentuan diatas maka perlu diingat Pasal 11

Undang-undang Fidusia<sup>32</sup> :

- (1) *Benda yang dibebani dengan fidusia wajib didaftarkan.*
- (2) *Dalam hal benda yang dibebani dengan jaminan fidusia berada diluar wilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku.*

Seperti yang telah dijelaskan diatas maka yang perlu diperhatikan adalah :

---

<sup>31</sup> Ibid. hal.142.

<sup>32</sup> BP.Cipta Jaya. op cit p.88.

1. Apa yang diatur dalam Undang-undang Fidusia Nomor 42 tahun 1999 adalah mengenai jamina fidusia.
2. Bahwa benda jaminan fidusia wajib didaftarkan,
3. Jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris.
4. Oleh karena nya sertifikat jaminan fidusia berkekuatan eksekutorial.

Bandingkan pembuatan finansial lease mengenai jaminan fidusia pada leasing, yang selama ini dalam praktek tidak pernah didaftar.

## **2.8. Pengertian perjanjian leasing dengan jaminan fidusia.**

Perjanjian leasing atau finansial lease menurut *Equipment Leasing Association* di London memberikan definisi sebagai berikut <sup>33</sup>:

Leasing adalah perjanjian antara lessor dan lessee untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh lessee. Hak pemilikan atas barang modal tersebut ada pada lessor sedangkan lessee hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.

Sedangkan pengertian Jaminan Fidusia sesuai pasal 1 Undang-undang Fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan

<sup>33</sup> Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. *op cit.* p.8.

Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap Kreditor lainnya.

Dalam jaminan fidusia yang diserahkan adalah hak milik dari barang tersebut kepada Kreditor sedangkan barangnya secara fisik tetap dikuasai oleh Debitor, hubungan antara debitor pemberi fidusia dan kreditor penerima fidusia adalah hubungan berdasarkan kepercayaan.<sup>34</sup>

Dapat disimpulkan perjanjian leasing dengan jaminan fidusia, merupakan perjanjian antara lessor dan lessee menyangkut pembiayaan alat modal oleh lessor untuk modal usaha lessee, dengan jaminan benda bergerak lain milik lessee kepada lessor, benda yang dijaminakan adalah hak miliknya kepada lessor dan fisik kebendaannya tetap dalam penguasaan lessee.

Dalam perjanjian financial lease, bila pihak lessor menghendaki jaminan dari pihak lessee, dan lessee memberikan jaminan secara fidusia atas benda bergeraknya, (segala macam benda bergerak ataupun apa yang dianggap benda bergerak dapat dijaminakan secara fidusia). Sedangkan terhadap barang-barang yang dileasednya tidak dapat dijaminakan secara fidusia, karena hak milik dari barang leased tersebut tetap ada pada lessor.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Ibid. hal. 36.

<sup>35</sup> Ibid. Hal.36-37.



## B A B    III

### METODE PENELITIAN

Istilah “Metodelogi” berasal dari kata “Metode” , menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian ,
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>35</sup>

Menurut Soetrisno Hadi<sup>36</sup> :Penelitian adalah usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip (menemukan,mengembangkan, menguji kebenaran) dengan cara mengumpulkan dan menganalisa data (informasi), yang dilaksanakan dengan teliti, jelas, sistimatik dan dapat dipertanggungjawabkan (metode ilmiah).

Dari definisi di atas, penelitian mempunyai ciri sebagai berikut :

- Bersifat ilmiah, artinya melalui prosedur yang sistimatik dengan menggunakan pembuktian yang meyakinkan berupa fakta yang diperoleh secara obyektif.
- Merupakan suatu proses yang berjalan terus menerus, sebab hasil suatu penelitian selalu dapat disempurnakan lagi.

Hasil penelitian tersebut dapat berlanjut /dilanjutkan dengan penelitian lain.

Sedangkan ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut metodologi penelitian.<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto.Pengantar Penelitian Hukum. UI Press.1984 Hal.4.

<sup>36</sup> Hermawan Wasita.dkk. APTIK 1990. p.7.

<sup>37</sup> Ibid. hal. 7

### 3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis empiris, yang menggunakan data primer (hasil dari penelitian di lapangan) untuk menemukan apa sebab tidak dijalankan hukum/aturan dalam perjanjian leasing dengan jaminan fidusia, sekaligus menganalisa apa keuntungan dan kerugian bila perjanjian leasing dengan jaminan fidusia dijalankan sesuai dengan aturan yang ada, serta sejauh mana lessor memahami kedudukannya dalam suatu perjanjian finansial lease.

Dari sisi yuridis kajian didasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku dan mengatur tentang perjanjian sewa guna usaha/leasing, antara lain ;

1. Pranata hukum awal di tanah air tentang sewa guna usaha (leasing), yaitu ; surat keputusan bersama Menteri keuangan, Menteri Perindustrian dan menteri perdagangan Nomor 122, Nomor 32, Nomor 30 tahun 1974 tanggal 7 februari 1974 tentang perizinan usaha leasing.
2. Surat keputusan Menteri Keuangan Nomor 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang perizinan usaha leasing.
3. Surat keputusan menteri keuangan Nomor 650 tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974
4. Dari segi hukum Perdata , menyangkut asas kebebasan berkontrak (Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.
5. Undang-undang Bidang hukum Perdata Buku III KUHPerdata.
6. Keputusan Menteri keuangan Nomor 1169 tahun 1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing) tanggal 27 November 1991.

7. Undang-undang republik Indonesia Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia.
8. Peraturan pemerintah republik Indonesia Nomor 86 tahun 2000, Tentang tata cara pendaftaran Jaminan fidusia dan biaya pembuatan akta jaminan Fidusia.

### 3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analitis tentang apa yang sekarang berlaku dan apa yang semestinya berlaku,<sup>38</sup> sebagai konsekuensi hukumnya, penelitian studi kasus ini akan dibantu dengan kajian dari sisi normatif.

Studi kasus yang akan menjadi obyek adalah seberapa jauh praktek finansial lease dengan jaminan fidusia dipahami oleh perusahaan leasing, bagaimana mereka (lessor) menyelenggarakannya, masalah-masalah apa yang timbul dan bagaimana mereka memecahkan problemnya, dengan melakukan perbandingan dari sisi normatif terhadap tindakan hukum apa untuk kasus yang sama.

Nilai normatif yang hendak dicapai adalah nilai normatif yang ideal yang maksudnya sesuai dengan apa yang seharusnya berlaku sekarang (Undang-undang Fidusia No.42 Tahun 1999), tentunya dengan melibatkan beberapa studi kasus yang terjadi dikarenakan penerapan dari mekanisme peraturan yang lain dari landasan hukum yang ada.

---

<sup>38</sup> Sorjono Sockanto. *op cit.* p.10.

### 3.3. Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, dengan menentukan sampel yang akan diteliti dengan pertimbangan kemudahan akses ke obyek penelitian, dikarenakan banyaknya populasi dan pertimbangan efektifitas dari penelitian maka dari hasil purposive ada 10 (sepuluh) perusahaan leasing yaitu :

1. PT. Federal International Finance Cabang Semarang,
2. PT. Putra Surya Multidana Cabang Semarang,
3. PT. Swadharma Bhakti sedaya Finance cabang Semarang,
4. PT. Oto Multi Artha, Cabang Semarang,
5. PT. Karya Sirang cabang Semarang,
6. PT. Trihamas Cabang Semarang,
7. PT. Nasmoco cabang Semarang,
8. PT. Astra Credit Companies cabang Semarang,
9. PT. Busan Auto Finance cabang Semarang,
10. PT. Finanssa cabang Semarang.

Dari sepuluh perusahaan tersebut dilakukan metode random sampling yang dilakukan dengan cara mengacak untuk menentukan obyek penelitian yang lebih kecil, sehingga terpilih lima obyek perusahaan leasing yaitu ;

1. PT. Federal International Finance cabang Semarang,
2. PT. Swadharma Bhakti sedaya Finance,
3. PT. Putra Surya Multidana,

4. PT. Trihamas Finance,
5. PT. Oto Multi Artha cabang semarang.

Namun PT. Oto Multi Artha cabang semarang menolak dilakukan penelitian terhadap perusahaannya begitu juga dengan perusahaan pengganti yaitu PT. Busan Auto Finance cabang semarang, maka penelitian difokuskan pada empat perusahaan yang bersedia.

Pembatasan jumlah obyek penelitian dikarenakan adanya kemiripan pada hampir semua obyek (perusahaan leasing di Kodya semarang), sehingga tidak mempengaruhi keakuratan data yang akan dikumpulkan. populasi ditentukan dengan melakukan survei awal pada tiap populasi untuk meneliti kelayakan jenis usaha dari populasi untuk dijadikan sampel.

### 3.4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi /pengamatan, interview/wawancara, questionere/angket, dalam penelitian ini yang digunakan adalah teknik dengan wawancara.

Wawancara dilakukan pada pimpinan perusahaan /bagian hukum dari perusahaan leasing yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini, dua orang dari kalangan Notaris menyangkut informasi tentang pendaftaran fidusia oleh perusahaan leasing dan sepuluh orang customer menyangkut data tentang penyelesaian wanprestasi, pertanyaan-pertanyaan untuk wawancara telah ditentukan

### 3.5. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode analisa data secara deskriptif, dengan mencoba menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dan landasan teori yang ada sehingga dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang diteliti.

Disamping itu digunakan juga metode analisa kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti, dengan menganalisa data dari responden.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian.**

##### **4.1.1 Eksistensi perjanjian Fidusia Dalam Perusahaan Leasing.**

##### **a. PT. PUTRA SURYA MULTIDANA Cabang Semarang.**

Dalam Perjanjian Leasing PT. PUTRA SURYA MULTIDANA Cabang Semarang, terdapat perjanjian-perjanjian :

1. Permohonan Pembelian Secara Angsuran. Yang terdiri dari
  - a. Isian data diri,
  - b. isian data barang/obyek yang akan dibeli,
  - c. Dokumen pendukung yang akan dilampirkan,
  - d. Keterangan pendukung sebagai bahan pertimbangan,
    1. Penghasilan,
    2. Pengeluaran,
    3. Jaminan, terdiri dari jaminan kebendaan lain (kalau ada) dan referensi,
    4. Keterangan lain-lain.
2. Surat Pengakuan Hutang Dan Penyerahan Jaminan Fidusia, yang terdiri dari 6 (enam) pasal , ditandatangani oleh pihak PT.Putra Surya Multidana sebagai pihak pertama (Kreditor) dan Coustemer /Nasabah/Lessee sebagai pihak kedua (Debitor).

Dalam penjelasan perjanjian ini diterangkan bahwa Surat Pengakuan Hutang Dan Penyerahan Jaminan Fidusia ini adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan Surat Perjanjian Pembiayaan Konsumen.

Dijelaskan pula bahwa pihak kedua benar telah secara sah berhutang dan menerima hutang sebesar seperti yang tersebut pada pasal 5 dalam perjanjian lengkap dengan rinciannya, dan secara meyakinkan pihak kedua telah menerima uang yang dimaksud sebagai modal/dana untuk membeli kendaraan yang difasilitasi oleh PT.Putra Surya Multidana.

Pasal 1 perjanjian ini secara tegas diadakannya Penyerahan Hak Milik secara Fidusia, yang menempatkan pihak kedua tidak lagi sebagai pemilik dari barang jaminan melainkan hanya bertindak sebagai peminjam yang berlaku sejak perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Pasal 2 dan 3 dari Perjanjian ini menekankan pada Tanggungjawab pihak kedua terhadap barang jaminan fidusia yang ada dalam penguasaannya, termasuk perawatan dan penanggungan resiko hilang atau musnah barang jaminan tersebut, dan hak terhadap pihak pertama untuk sewaktu-waktu memeriksa keadaan barang jaminan fidusia .

Pasal 4 dari perjanjian ini mengatur tentang wanprestasi mengenai tindakan-tindakan yang pantas dan sesuai kesepakatan yang harus diambil oleh pihak pertama terhadap tindakan Wanprestasi pihak kedua.



Pasal 5 dari perjanjian ini memberikan kekuasaan bagi Pihak pertama untuk menjaminkan ulang atau mengalihkan barang jaminan sebagai kompensasi utang pihak kedua dalam keadaan dimana pihak kedua tidak mampu membayar.

Surat Pengakuan hutang dan penyerahan Jaminan Fidusia ini tidak dibuat dengan akte Notaris dan tentulah tidak ditandatangani oleh Notaris selaku pejabat umum, hal mana menurut keterangan Kepala bagian Survei adalah kebijakan pusat yang telah lama diterapkan.

Pengakuan senada juga diungkapkan oleh Meneger regional PT Putra Surya Multidana.

### 3. Surat Perjanjian Pembiayaan Konsumen.

Ditandatangani oleh Pihak Pertama dalam hal ini adalah PT. Putra Surya Multidana dan Pihak Kedua (costemer), terdiri dari delapan pasal , tanpa ditandatangani oleh Notaris, blanko dan isi perjanjian adalah inilik/dibuat oleh Pihak Pertama.

Isi perjanjian antara lain meliputi :

- Jangka waktu Hutang, yang dimaksud adalah waktu/lamanya pembayaran angsuran yang harus dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama dan tidak terkait dengan kendaraan sebagai obyek yang dibeli oleh pihak kedua, dalam hal ini hanya tergambar hubungan hutang karena penerimaan tunai sejumlah uang dari pihak pertama kepada pihak kedua.
- Pembayaran (cara),

- Penyerahan Barang, diperjanjikan pada bagian ini bahwa lepasnya tanggungjawab pihak pertama atas segala resiko termasuk cacat dari alat yang difasilitasi pembeliannya oleh pihak pertama dan yang diambil oleh pihak kedua dari tangan penjual.
- Jaminan, pihak kedua mengikatkan diri untuk menjaminkan barang yang dibeli sebagai obyek dari timbulnya perjanjian ini secara fidusia kepada pihak pertama.
- Kelalaian dan akibat-akibatnya, mengatur tentang hal-hal sebagai tindakan yang akan diambil oleh pihak pertama seketika apabila terjadi wanprestasi yang kondisinya diputuskan oleh pihak pertama.
- Beban pajak dan bea materai,
- Ketentuan peralihan dan tambahan,
- Domisili hukum.

Diterangkan pula dalam surat perjanjian ini :

1. Pihak kedua dalam tindakannya sebelum terjadinya perjanjian ini telah membuat permohonan pada pihak pertama, untuk menyelenggarakan dana pembiayaan bagi pihak kedua berupa uang sebesar jumlah dari harga kendaraan yang akan dibeli, sehingga Surat Perjanjian ini berlaku juga sebagai kwitansi penerimaan sejumlah uang oleh pihak kedua.
2. Pihak kedua dalam tindakannya pada perjanjian ini juga memberikan kuasa pada pihak pertama untuk bertindak atas nama pihak kedua untuk menguasai surat-surat dari benda/alat yang dibeli/akan dibeli.

3. Pada perjanjian ini juga terdapat skema pembayaran dan perhitungan angsuran ditambah pokok yang harus dibayar oleh Pihak kedua pada pihak pertama sebagai akibat hutang.

4. Surat Kuasa.

Berupa kuasa khusus yang diberikan oleh pihak kedua kepada pihak pertama menyangkut pengambilan tindakan sedini mungkin yang segera dapat dilakukan oleh penerima kuasa, untuk mengamankan obyek fidusia, apabila terdapat atau dicurigai akan adanya itikad tidak baik dari pihak kedua menyangkut keberadaan dari obyek dan ketidak mampuan bayar dari pihak kedua.

- 5 Surat Pernyataan, yang terdiri dari ;

- a. Kesanggupan membayar secara angsuran,
- b. Kesanggupan menjamin dengan asuransi,
- c. Persetujuan dilakukannya penarikan barang apabila terjadi wanprestasi,
- d. Janji untuk tidak mengoper alih obyek jaminan fidusia/hutang pada pihak lain.

**b. PT.SWADHARMA BHAKTI SEDAYA FINANCE Cabang Semarang.**

PT.Swadharma Bhakti Sedaya Finance Cabang Semarang adalah sebuah perusahaan leasing yang berorientasi pada pembiayaan kendaraan roda empat (mobil), skema usaha merupakan kerjasama dengan Astra Credit Companies, dalam perjanjian-perjanjian kreditnya terdapat beberapa bentuk perjanjian lain yang menyertai antara lain :

1. Nota peminjaman kontrak, adalah bentuk administrasi ke dalam (interen) sebagai bentuk kerja sama dengan astra credit companies, kualifikasi persetujuan ditentukan oleh penggunaan blanko perjanjian dari astra,
2. Perjanjian Pembiayaan dengan Penyerahan Hak Milik Secara Fiducia, ditandatangani oleh Pimpinan (Office Head) PT. Swadharma Bhakti Sedaya Finance selaku Kreditor dan Customer selaku Debitor isinya mengatur ;
  - Bahwa Perjanjian pembiayaan ini dilangsungkan dengan penyerahan hak Milik secara Fidusia,
  - Kreditor menerangkan telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Debitor

Sebagaimana telah diterima Debitor pembiayaan yang dimaksud berupa sejumlah dana/uang untuk membeli obyek yang akan dibiayai oleh Kreditor, perjanjian ini juga berlaku sebagai kwitansi penerimaan sejumlah uang yang telah diberikan oleh Kreditor kepada Debitor.

- Perincian Hutang Pokok, bunga, dan total hutang keseluruhan,

- Jangka waktu pengembalian hutang,

Selain itu juga memiliki 15 (lima belas ) syarat yang dalam garis besar dapat diringkas mengenai :

1. Adanya kuasa dari Debitor kepada Kreditor untuk bertindak atas nama dan kepentingannya menyangkut obyek pembiayaan yang tidak dapat dicabut kembali,
2. Kewajiban Debitor dalam menyediakan data, informasi dan dokumen yang dibutuhkan, dan jaminan kebenaran atas dokumen tersebut,
3. Kewajiban pembayaran atau tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran dan besar angsuran yang telah disepakati,
4. Pinalti dalam hal terlambat membayar,
5. Keadaan lain karena akibat suatu kebijakan moneter dari pemerintah,
6. Tempat dilangsungkannya pembayaran angsuran ,
7. Cara dilangsungkannya pembayaran,
8. Hal-hal yang dapat menyebabkan diambilnya tindakan penagihan sekaligus dan seketika oleh kreditor kepada debitor mengenai pelunasan hutangnya,
9. Aturan mengenai penyerahan secara fidusia,
10. Persetujuan debitor kepada Kreditor karena suatu kebutuhan dapat mengalihkan jaminan hutang tersebut kepada pihak lain,
11. Kuasa Debitor kepada Kreditor untuk mengadakan perubahan /pembaharuan utang,
12. Sifat kuasa ini yang tetap dan tidak dapat ditarik kembali,

13. Kewajiban debitor untuk memberitahukan alamat domisili/tempat tinggal barunya apabila mengalami perubahan,

14. Wilayah hukum yang dipilih bila terjadi sengketa,

15. Ketentuan peralihan,

Dibuat dengan blanko Astra Credit Companies, tidak dengan akte notaris dan tidak ditandatangani oleh notaris.

Dalam perjanjian memunculkan pihak ketiga yaitu Pihak Penjual ; PT. Karya Sirang Unit Semarang, yang bertanggungjawab langsung tentang keadaan baru dari barang jaminan tidak ada kecacatan dari kendaraan, tidak ada masalah baik hukum: maupun gugatan dari pihak lain terhadap kendaraan sebagai obyek perjanjian, menjamin keabsahan dari surat-surat kendaraan obyek perjanjian, sehingga pihak pertama semata-mata hanya pada peminjaman uang/ikatan hutang dengan pihak kedua.

### 3. Surat Pernyataan Bersama.

Adalah bentuk surat yang memuat kesepakatan dari Pihak Kedua dalam hal adalah Customer /nasabah /lessee dan Pihak Pertama dalam hal ini adalah PT.Karya Sirang Unit Semarang selaku penjual.

Isi surat pernyataan bersama, antara lain bahwa benar pihak pertama telah menjual kendaraan roda empat kepada pihak kedua (customer) yang akan menyerahkan BPKB dan Dokumen kendaraan yang telah dibeli oleh pihak kedua selaku penjual kepada Perseroan yaitu PT. Swadharma Bhakti Sedaya Finance, Pihak Kedua adalah customer menyatakan benar telah membeli secara tunai

obyek kendaraan yang dimaksud, dan telah dibiayai oleh perseroan (PT.Swadharma Bhakti Sedaya Finance) berdasarkan akte penyerahan hak milik secara fidusia tidak keberatan menyerahkan surat-surat dan dokumen kendaraan ketangan perseroan

Dibuat di bawah tangan tanpa bubuhan tandatangan atau legalisasi dari notaries..

#### 4. Surat Kuasa.

Merupakan pernyataan tindakan hukum dari Customer, yang memberikan kuasa kepada PT.Swadharma Bhakti Sedaya Finance (penerima kuasa) khusus untuk bertindak apabila terjadi kelalaian/wanprestasi dari pemberi kuasa terhadap obyek kendaraan yang menjadi jaminan fidusia, tindakan tersebut berupa :

- Droit de suite,
- Pemblokiran surat-surat/dokumen kendaraan,
- Kuasa untuk bertindak menjual obyek.

Dibuat dibawah tangan untuk mengamankan posisi jaminan dari tangan dan kekuasaan Customer/lessee.

#### **c. Perusahaan Pembiayaan Astra PT.Federal International Finance (F.I.F)**

Pada Perusahaan ini keterbukaan informasi sama dengan perusahaan finance yang lain, kajian hanya dapat diarahkan pada dua jenis perjanjian yaitu :

### 1. Perjanjian Pembiayaan Konsumen.

Yang ditandatangani oleh pihak pertama secara utuh diasumsikan adalah Federal International Finance tanpa penjelasan siapa saja yang dapat mewakili penandatanganan perjanjian tersebut, Federal Internasional Finance bertindak sebagai pemberi fasilitas (adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembiayaan yang melakukan kegiatan berupa penyediaan dana pembiayaan untuk membeli barang).

Terdiri dari delapan pasal yang menjelaskan :

Pasal 1 : Tujuan fasilitas pembiayaan untuk membeli satu atau lebih unit sepeda motor Honda dengan menggunakan pembayaran sejumlah uang milik dari PT.Federal Internasional Finance dan dilaksanakan dengan jaminan hak milik secara fidusia .

Pasal 2 : Jumlah dari fasilitas pembiayaan yang diadakan, yang terdiri dari jumlah pokok pembiayaan, jumlah tambahan bunga dan total jumlah pembayaran keseluruhan sebagai hutang pembiayaan. Juga dihitung lama jangka waktu, jumlah angsuran perbulan, jumlah angsuran terakhir, tanggal jatuh tempo.

Pasal 3 : Tata cara pembayaran.

Pasal 4 : Hak dan Kewajiban atas barang jaminan.

Pasal 5 : Wanprestasi.

Pasal 6 : Barakhirnya perjanjian.

Pasal 7 : Penyelesaian sengketa,



Pasal 8 : Hal-hal lain.

Dibuat dengan akte di bawah tangan, memakai blanko perusahaan, tidak ditandatangani oleh Notaris, secara jelas hanya memuat pernyataan customer dan perusahaan.

## 2. Perjanjian Pemberian Jaminan Fidusia.

Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Pihak Pertama Customer atau pemberi jaminan dan pihak kedua PT. Federal International Finance selaku pemberi fasilitas atau penerima jaminan.

Jaminan yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah obyek dari leasing itu sendiri atau kendaraan bermotor yang telah difasilitasi dalam perjanjian pembiayaan.

Perjanjian Pemberian Jaminan Fidusia ini didasarkan pada ketentuan Undang-Undang No 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia, dibuat di atas blanko PT.federal International Finance , dibuat rangkap tiga, merupakan akte di bawah tangan tidak dibuat dan ditandatangani oleh notaris.

### d. PT. TRIHAMAS Cabang Semarang.

Pada PT.TRIHAMAS Cabang Semarang untuk kepentingan penelitian yang diberikan adalah quistionair dari hasil quistionair, PT.Trihamas adalah perusahaan leasing yang bergerak di bidang usaha pembiayaan barang-barang campuran artinya dapat saja yang difasilitasi pengadaan mesin-mesin maupun kendaraan roda empat.

Perjanjian yang dibuat dengan akte notaries adalah Akte jaminan Fidusia berdasarkan Undang-undang no 42 tahun 1999, PT. Trihamas masih belum merasa investasi yang diadakannya dan telah menjadi obyek jaminan fidusia benar-benar aman, oleh Credit Head diminta diadakan perjanjian yang memiliki grosse akte untuk menjamin keberadaan obyek fidusia.

Sama dengan perusahaan leasing yang lain, fenomena wanprestasi selalu ada dan menjadi masalah tersendiri bagi usaha tersebut, dalam penyelesaian sengketa wanprestasi PT. Trihamas menggunakan Surat Perintah Penarikan Jaminan ke Collector sepanjang nasabah mau menandatangani Berita Acara penyerahan barang jaminan untuk dijual secara bersama-sama, apabila sudah laku sisa penjualan dikembalikan kepada nasabah, apabila kesulitan akan diminta eksekusi melalui penetapan Pengadilan Negeri.

Kerjasama pembiayaan antara PT. Trihamas dan customer adalah hubungan hutang piutang dengan penyerahan secara fidusia dan bukan sewa guna usaha.

#### **4.1.2. Pemahaman Kedudukan Hukum Perusahaan Leasing dalam Finansial**

##### **Lease dengan Perjanjian Jaminan Fidusia.**

Secara garis besar dari ke empat perusahaan (PT. Putra Surya Multidana, PT. Swadharma Bhakti Sedaya Finance, PT. Federal International Finance dan PT. Trihamas) sumber data dapat dijabarkan hal penting sebagai fakta yaitu :

Bahwa perusahaan-perusahaan tersebut memahami kedudukan sebagai kreditor (dalam perjanjian) yang telah memberikan/melaksanakan usaha pembiayaan, usaha pembiayaan yang dimaksud adalah kreditor telah memberikan sejumlah uang untuk kepentingan pembiayaan /pembelian alat baik kendaraan bermotor roda dua (PT.Putra Surya Multidana dan PT. Federal International Finance) maupun kendaraan roda empat (PT. Trihamas dan PT. Swadhrama Bhakti Sedaya Finance) maupun alat/mesin-mesin untuk produksi (PT.Trihamas).

Pembiayaan yang dimaksud telah dilaksanakan dengan menyerahkan sejumlah uang dan telah diterima sejumlah uang oleh Debitor/customer/lessee, yang oleh debitor/customer/lessee telah dibelikan suatu benda/obyek dari perjanjian (kendaraan bermotor roda dua/roda empat /mesin) seperti yang ternyata dalam kwitansi penerimaan uang dan penjelasan dalam perjanjian.

Sehingga kenyataannya perusahaan leasing dalam kedudukan hukum lebih menganggap bahwa hubungan perjanjian pembiayaan yang terjadi adalah hubungan antar kreditor (perusahaan leasing) yang memberikan

pinjaman uang dan bukan kreditor yang memberikan fasilitas pembiayaan dalam artian sewa guna usaha (leasing), hubungan yang ada adalah hubungan hutang piutang.

Dalam konteks tersebut lessee memiliki hak penuh atas benda leased, yang diberikan penyerahan hak secara fidusia kepada lessor seperti ternyata dalam perjanjian pengakuan hutang dan penyerahan jaminan fidusia (PT. Putra Surya Multidana), Perjanjian pembiayaan dengan penyerahan Hak milik secara fidusia (PT.Swadharma Bhakti Sedaya Finance), Perjanjian pemberian jaminan Fidusia (PT.Federal International Finance).

Lessee dengan memakai fasilitas peminjaman uang dari lessor telah membeli obyek perjanjian, sehingga menurut anggapan lessor pantas dan dapat oleh lessee diletakkan penyerahan jaminan secara fidusia terhadap obyek yang benar miliknya.

#### **4.1.3. Wanprestasi dan Penyelesaian Sengketa Dalam Praktek pada Perusahaan Leasing.**

Secara praktek masing-masing perusahaan leasing menerapkan model dan cara penyelesaian sengketa yang berbeda, disebabkan adanya pemahaman dan kenyataan dilapangan sebagai akibat dari perjanjian yang ada, juga didasarkan pada pertimbangan bahwa benda tersebut adalah milik lessee sepenuhnya.

Untuk kriteria seorang customer dinyatakan wanprestasi masing-masing perusahaan memiliki kemiripan, penilaian wanprestasi didasarkan pada

masa 3 (tiga) bulan berturut-turut tidak melakukan pembayaran, dan tagihan pembayaran angsuran tertunggak telah di somasi tiga kali, somasi diberikan jawaban atau tidak tetap pada pendirian tiga kali terjadi tunggakan maka obyek fidusia akan diamankan, untuk penjualannya diarahakan pada pembicaraan selanjutnya antara lessee dan lessor.

Segala bunga yang timbul dan pengeluaran lain untuk penjualan tetap ditanggung oleh lessee, hal ini secara nyata dapat diterapkan karena lessor pasca wanprestasi akan menguasai obyek fidusia.

Penyelesaian sengketa Wanprestasi pada PT.Putra Surya Multidana, setelah somasi ada atau tidak ada jawaban akan diutus Debt collector untuk menagih, bila tetap tidak terjadi pembayaran akan diambil upaya paksa seperti mencari kendaraan tersebut dan mengambilnya meski dijalan sekalipun dan ditangan siapapun, terkadang ini pada kenyataannya terjadi keberatan dari pemilik/lessee yang kasus selanjutnya dilakukan pelaporan oleh lessee ke Kantor Polisi dengan tuduhan perampasan bahkan pencurian.

Petugas /pihak kepolisian setempat dalam kasus diambilnya barang wanprestasi oleh lessor akan mempertemukan lessor dan lessee untuk mencari solusi baru dan tidak melanjutkan lagi tuntutan tetapi antara kedua belah pihak hanya dicarikan komitmen lewat perjanjian-perjanjian tentang kapan waktu bagi lessee dalam keadaan sanggup membayar tunggakan.

Apabila lessee telah membayar seluruh tunggakan ditambah bunga maka barang sitaan/sandera (obyek fidusia) dibebaskan, tetapi posisi nama dari

debitor/lessee di kantor PT.Putra Surya Multidana sudah cacat dan selanjutnya tidak dapat diberikan fasilitas pembiayaan di perusahaan tersebut.

Jika lessee tidak sanggup membayar maka barang akan dijual dengan over kredit /pembayaran angsuran dari pihak lain yang orangnya dapat dicari oleh pihak lessor dan dapat juga dicari oleh pihak lessee, kelebihan uang muka untuk melanjutkan angsuran menjadi milik lessee setelah dikurangi biaya administrasi dan beban bunga.

Atau dapat juga penyelesaian ditempuh dengan lelang dimuka umum yang diadakan oleh pihak lessor.(Hasil Wawancara tanggal 22 april 2002 dengan Kepala Bidang Survei Semarang).

Hal yang sama berlaku juga Pada PT. Swadharma Bhakti Sedaya Finance, PT. Federal International Finance,

PT. Trihamas Finance dalam tindakan pengambilan barang akan menerbitkan surat perintah penarikan jaminan ke Collector, sepanjang nasabah mau menandatangani Berita Acara Penyerahan barang jaminan untuk dijual secara bersama-sama, bila barang tersebut sudah laku maka akan dikembalikan sisanya kepada lessee, tetapi bila terjadi kesulitan maka akan diminta penetapan sita pengadilan berdasarkan sertifikat jaminan fidusia.

Pada PT Trihamas secara tegas dinyatakan bahwa tagihan dan tata cara pengambilan barang sebagai tindakan kompensasi yang berdasar pada perjanjian fidusia yang oleh Credit head PT.Trihamas dianggap sebagai

tagihan hutang yang timbul dari pinjaman uang oleh lessee kepada lessor (PT.Trihamas).

Obyek diambil karena obyek tersebut sebagai jaminan fidusia sesuai dengan perjanjian penyerahan hak secara fidusia, dan bukan karena asumsi obyek tersebut milik lessor.

## 4.2. Pembahasan

### 4.2.1. Keuntungan dan Kerugian Perjanjian Fidusia dalam Perusahaan

#### Leasing.

Seperti yang kita ketahui bahwa Lembaga jaminan fidusia mempunyai ciri-ciri , yaitu :

- a. Memberikan Kedudukan yang mendahului kepada kreditor penerima fidusia terhadap kreditor lainnya, seperti nampak dalam pasal 27 Undang-undang Jaminan Fidusia (UUJF)  
“ (1) Penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya.  
(2) Hak yang didahulukan sebagai mana yang dimaksud dalam ayat (1) adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.  
(3) Hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi pemberi fidusia.

Tingkatan dari preferen pada pasal ini diatur menurut kreditor yang mendaftar lebih dahulu obyek hak fidusia tersebut.

Walau secara tegas adanya larangan fidusia ulang (fidusia dua kali atau lebih) terhadap satu obyek, namun tidak ada ancaman tindakan yang tegas berupa sanksi pidana apabila debitor melakukan fidusia dua kali atau lebih terhadap obyek, sanksi hanya diberikan kepada penerima fidusia



dimana hak preferens mereka menjadi hak preferens tingkat kedua, di kantor pendaftaran fidusia pemeriksaan benda tidak menjadi keharusan, jadi dapat saja terjadi fidusia dua kali atau lebih, terhadap satu obyek

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada(droit de suite) pasal 20 UUJF.

“ Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia”

3. Memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Pasal 6 UUJF “akte jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 sekurang-kurangnya memuat :

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- c. Nilai penjaminan;
- d. Nilai Benda yang menjadi Obyek Jaminan fidusia.”

#### **Pasal 11 UUJF**

- “(1) Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan.
- (2) Dalam hal benda yang dibebani dengan jaminan fidusia berada diwilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku. “

Pasal ini sebagai rambu-rambu yang perlu diingatkan bagi perusahaan yang menerapkan penyerahan jaminan secara fidusia dalam perjanjiannya, pendaftaran obyek fidusia merupakan keharusan yang tidak dapat ditawar lagi, sebagai jaminan adanya kepastian hukum pelaksanaan hak preferannya terhadap obyek jaminan fidusia.

Kerugian yang sering dialami adalah ketiadaannya konsep penyelesaian wanprestasi bagi suatu perusahaan leasing karena tidak didaftarkan obyek jaminan fidusia, eksistensi perjanjian penyerahan fidusia hanya sebatas pada akte dibawah tangan yang menyatakan telah diberikan jaminan kebendaan secara fidusia, sehingga menyebabkan fidusia itu menjadi tidak berharga secara hukum karena adanya keharusan mendaftarkan berdasar pasal 11 UUJF.

#### 4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Pasal 29 UUJF ;

“(1) Apabila debitur atau Pemberi fidusia cedera janji , eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :

- a. pelaksanaan title eksekutorial sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (2) oleh penerima fidusia;
- b. penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan
- c. penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan penerima Fidusia jika dengan cara

demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

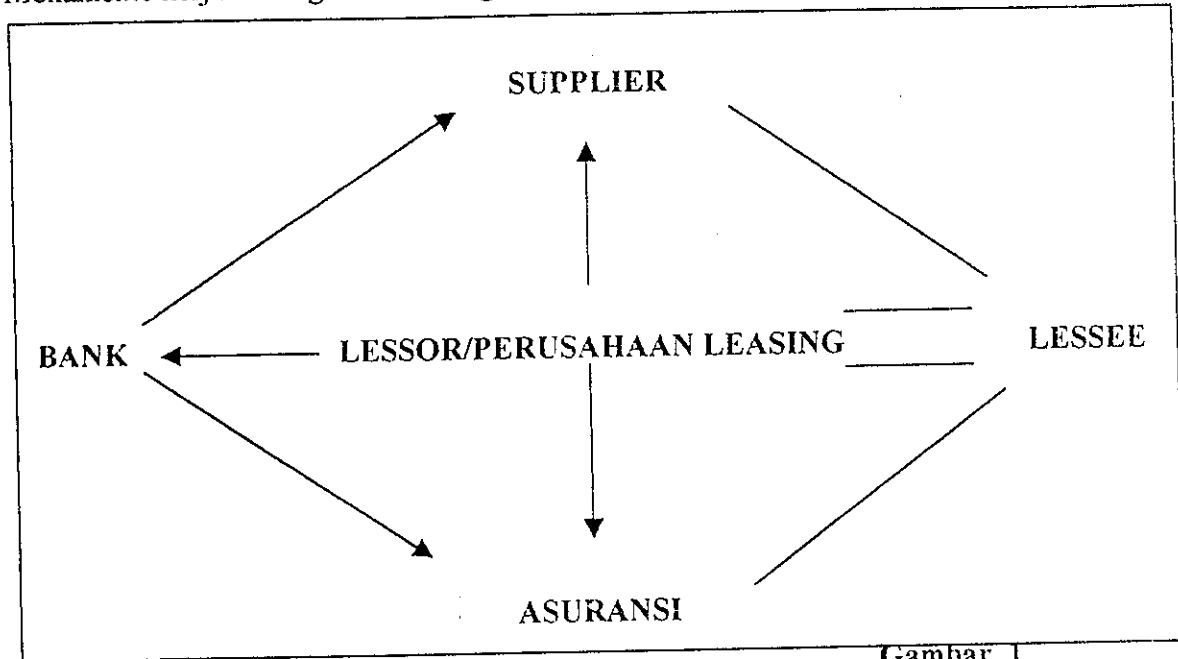
- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.”

Dari dasar di atas berdasar titel eksekutorial, kekuatan eksekusi seketika dapat dilaksanakan terhadap obyek fidusia, hanya dalam bagian ini akan lebih mendalam dibahas pada sub bagian 3 *kajian kritis konsep kedudukan perusahaan leasing /lessor dalam Finansial lease dengan perjanjian jaminan fidusia*” hal yang ingin disampaikan sebagai gambaran adalah seberapa jauh sinkronisasi aturan-aturan dalam Undang-undang jaminan fidusia itu sesuai dengan tatacara pelaksanaan dalam perusahaan leasing.

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia telah terjadi kemajuan dibidang hukum jaminan, walau perlu beberapa tambal sulam dari segi penataan perjanjian lain, sehingga jaminan fidusia yang terlahir dalam konsep perjanjian diantara subyek-subyek hukum yang berkepentingan dapat digunakan secara maksimal, agar lebih menguntungkan.

#### 4.2.2. Kajian Kritis Konsep Kedudukan Perusahaan Leasing /Lessor dalam Finansial Lease Dengan Perjanjian Jaminana Fidusia.

Mekanisme kerja leasing adalah sebagai berikut :



Gambar 1

Gambar diatas dapt diterangkan sebagai berikut ;

1. Perjanjian Lessor dengan lessee adalah perjanjian Leasing,
2. Perjanjian lessor dengan supplier adalah perjanjian jual beli
3. Perjanjian lessor dengan Bank adalah Perjanjian Kredit /pinjaman.
4. Perjanjian lessor dengan perusahaan Asuransi Perjanjian Penanggungan.

Dalam penerapan di lapangan dari empat perusahaan yang digunakan sebagai responden semuanya tidak menerapkan model leasing sebagaimana dalam penerapan teori leasing, gejala tersebut dilihat dari ;

1. adanya bukti kwitansi yang menyatakan telah diterima sejumlah uang yang diberikan oleh lessor kepada lessee, dalam penjelasan lebih lanjut diterangkan uang yang diterima telah /akan digunakan oleh lessee untuk membeli sebuah kendaraan roda dua/roda empat /mesin, tetapi pernyataan ini tidak menimbulkan aspek leasing melainkan hanya menimbulkan aspek perjanjian hutang piutang, lessee meminjam uang dengan cara membayar angsuran (karena kenyataan formil berupa kwitansi lessor memberikan uang kepada lessee), oleh sebab tersebut maka wajar kiranya responden PT.Trihamas cenderung menuntut wanprestasi berupa tagihan hutang bukan dalam perjanjian pembiayaan-Sewa guna usaha.
2. Tidak adanya hak opsi, Usaha leasing seperti yang telah dijelaskan pada bab-bab terdahulu, bahwa leasing ada dua macam leasing yaitu Operasional leasing ; leasing yang dalam usahanya tidak memberikan opsi membeli obyek atau benda leased kepada lessee tetapi sekedar hanya menyewa, yang pada akhir masa kontrak obyek leased kembali kepada lessor, sebagai pemilik dan lessee hanya penyewa, jenis yang kedua adalah leasing sebagai financial lease ; opsi membeli atau menyewa kembali obyek leased kepada lessee tetap ada, tinggal lessee berkehendak membeli atau tetap menyewa, konteks demikian yang tidak terdapat dalam perjanjian leasing (dari keempat responden) hak opsi tidak pernah ada, bahkan cenderung obyek leased sudah menjadi milik lessee, padahal teori yang mendasar kepemilikan lessee terhadap obyek leased adalah

merupakan opsi yang digunakan pada akhir masa kontrak, dengan pengecualian dapat diperjanjikan pada awal kontrak atau pada masa kontrak berlangsung dengan ketentuan penyerahan hak dibuat setelah masa kontrak berakhir dengan perjanjian pengalihan yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dengan kesan bahwa obyek sudah menjadi milik lessee, memberikan kebebasan buat lessee untuk menguasai sepenuhnya obyek leased yang kenyataannya masih diangsur oleh lessee kepada lessor.

3. Kedudukan lessor dalam finansial lease dengan jaminan fidusia, Posisi lessor dalam finansial lease adalah pihak perusahaan yang menawarkan jasa pembiayaan pada perorangan atau badan usaha yang membutuhkan modal tetapi terbatas dalam penyelenggaraan usahanya atau usaha baru yang masih memerlukan permodalan, pada posisi ini yang mesti disadari oleh lessor bahwa prestasi terbesar ada padanya, hingga perlu garansi terhadap kebendaannya yang diberikan hak pengerjaannya dan pengolahannya pada lessee, lessor perlu juga memperhitungkan bunga ditambah biaya sewa ditambah biaya penyusutan dari suatu obyek leased, karena obyek leased akan dibeli dan lessee tidak terikat mesti membeli obyek tersebut.

Dengan pertimbangan di atas perlu suatu perjanjian finansial lease lessor meminta jaminan lain dari lessee sebagai pegangan pada lessor, proses dilapangan jaminan yang diberikan adalah sertifikat, kelemahannya

pemberian sertifikat (yang terjadi pada PT Putra Surya Multidana) tidak dilanjutkan dengan pemberian Hak Tanggungan kepada PT Putra Surya Multidana sehingga sertifikat ditangan PT Putra Surya Multidana tidaklah memiliki arti yang penting, pemberian jaminan oleh keempat responden terkesan dipaksakan menggunakan Perjanjian Fidusia sebagai lembaga jaminannya, disadari atau tidak perlu diketahui oleh leasing bahwa dalam perjanjian finansial lease dan pada usaha leasing, obyek Finansial lease tidak dapat difidusiakan karena hakekat obyek masih merupakan milik lessor/leasing, hal ini yang banyak dilanggar oleh para responden dan perusahaan leasing pada umumnya yaitu membebankan fidusia pada obyek leasing atau barang leased.

Dari hasil lapangan tersebut penulis coba mengkonfrontasi pendapat bahwa obyek leasing tidak dapat difidusiakan pada dua orang notaris sebagai sumber informasi, ternyata terjadi perbedaan pendapat ; pertama obyek leasing adalah merupakan milik lessee dengan bukti BPKB kendaraan yang diadakan dengan jasa leasing sudah tercatat atas nama lessee, ini membuktikan bahwa obyek adalah benar milik lessee dan bukan lagi milik lessor, pendapat yang kedua berangkat dari sistim kerja leasing maka obyek leased adalah milik leasing sehingga secara teoritis tidaklah dapat di fidusiakan.

Penulis setuju dengan pendapat yang kedua, hanya saja kebenaran pendapat yang pertama karena ada kelalaian dari perusahaan leasing

mendaftarkan obyek leased dengan nama lessee. Sedangkan pembelaan dari pihak lessor adalah fidusia terhadap barang /obyek leased adalah benar karena lessee telah membeli barang tersebut dengan menggunakan uang/pembiayaan dari lessor, menurut hemat penulis dengan demikian praktek leasing tersebut bukan lagi praktek leasing tetapi adalah praktek jual beli dengan angsuran atau jual beli biasa.

#### 4. Jaminan-jaminan dalam Leasing.

Seperti yang dijabarkan di atas Perusahaan leasing berkehendak untuk mebebankan jaminan dengan cara fidusia tetapi hal tersebut kenyataannya riskan dilaksanakan, karena disamping praktek yang ada salah (membebankan fidusia terhadap obyek leasing) juga kenyataannya obyek fidusia tidak pernah didaftarkan, dari hasil sumber data (notaris) fakta yang ada ialah pendaftaran fidusia dibeda-bedakan berdasarkan jumlah dan harga fidusia tersebut, bila fidusia (terhadap obyek leasing) dibawah lima puluh juta tidak akan didaftarkan, (yang terdaftar) minimal obyek fidusia diatas enamratus juta baru didaftarkan oleh perusaaahan leasing yang bersangkutan.

Pasal 11 Undang-undang Jaminan Fidusia tidak mebedakan hal tersebut, yang menjadi penekanan adalah semua obyek fidusia baru sah bila didaftarkan pada panitia pendaftaran fidusia setempat.

Perlu diingat juga bahwa jaminan dalam perusahaan leasing tidak semata-mata hanya lembaga jaminan fidusia dapat saja perusahaan leasing



untuk mekanisme pembiayaannya memegang bentuk jaminan lain seperti; Sertifikat yang dilanjutkan dengan pembebanan Hak tanggungan.

Obyek fidusia yang tidak didaftar tidak akan memberikan arti apa-apa bagi perusahaan leasing yang bersangkutan, perjanjian penyerahan hak milik secara fidusia atau apapun namanya yang menggunakan kata fidusia menjadi perjanjian diatas kertas yang tidak dapat di eksekusi, sehingga dalam menuntut haknya pihak leasing terpaksa menggunakan jalur tuntutan perdata biasa yang bagi dunia usaha terkesan lama dan memakan banyak biaya, tenaga dan waktu.

#### **4.2.3. Konsep Ideal Penyelesaian Sengketa Wanprestasi pada Perusahaan Leasing.**

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tetapi tidak dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan , ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu ;

1. Wanprestasi/ingkar janji/cidera janji, dan
2. Overmacht.

Dasar dari pembahasan pada bagian ini menyangkut tidak terpenuhinya perjanjian karena wanprestasi, dan bagaimana penyelesaiannya, sehingga penulis lebih akan membahas masalah wanprestasi pada bagian ini.

Wanprestasi adalah tindakan baik karena kealpaan atau kelalaian sehingga tidak terlaksananya suatu perjanjian, Wanprestasi berasal dari bahas Belanda

“Wanprestatie” yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian, jadi apabila si berutang (debitor) tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan, maka dikatakan ia telah melakukan wanprestasi.

Ada 4 bentuk Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dari seorang Debitor ;

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan,
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan,
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat,
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam hal terjadinya wanprestasi pastilah ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang menimbulkan kerugian tersebut harus bertanggungjawab, seorang debitor yang melakukan wanprestasi harus bertanggungjawab, hukuman bagi pihak yang melakukan wanprestasi ada 4 macam ;

1. Membayar kerugian yang diderita oleh Kreditor (Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata),
2. Pembatalan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata),
3. Peralihan Risiko kepada Debitor sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1266 ayat 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata),
4. Membayar Biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Menurut pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam penerapannya ditetapkan bahwa kreditor dapat memilih alternatif tuntutan sebagai berikut :

1. Pemenuhan perjanjian,
2. Pemenuhan perjanjian disertai Ganti rugi,
3. Ganti rugi saja,
4. Pembatalan saja,
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Dalam perjanjian leasing ingkar janji atau wanprestasi yang disebabkan oleh kelalaian dari pihak lessee (debitor) mengenai soal pembayaran uang sewa atau pembayaran lainnya yang merupakan kewajiban pihak lessee sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian juga mengenai dilanggar atau tidak dipatuhinya kewajiban atau larangan-larangan bagi lessee seperti tercantum dalam perjanjian.

Pengaturan tentang peristiwa ingkar janji /wanprestasi sebenarnya bukan merupakan ciri khas dari perjanjian financial lease , tetapi ada hal yang memerlukan perhatian khusus :

1. Bahwa pembebanan peristiwa Wanprestasi harus berpatokan pada alokasi pembebanan risiko dari masing-masing pihak,
2. Bahwa lessor berkepentingan untuk memperoleh upaya-upaya tertentu dalam hal lessee wanprestasi , tanpa lessor diharuskan menghentikan perjanjian leasing , upaya tersebut misalnya dapat berupa penarikan

kembali barang leasing sampai lessee memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Lessor sebagai pemilik barang yang dileased adalah pihak yang paling berkepentingan jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lessee, mengingat bahwa barang leased milik lessor dan pengambilan kembali barang leased sering tidak terjadi dengan jalan damai, yang tentunya akan sangat merugikan investasi dari lessor.

Ingkar janji /wanprestasi dapat terjadi seperti :

1. lessee menunda pembayaran sewa yang seharusnya dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal tertentu ataupun ia melakukan pembayaran, tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
2. Tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar uang sewa itu atau terlambat membayar denda itu,
3. dalam keadaan tidak mampu atau tidak mau lagi membayar uang sewa, hal ini terjadi dengan kemungkinan pihak lessee jatuh pailit hingga tidak bisa membayar sewa yang sudah jatuh tempo pembayarannya,
4. Melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian lease itu sendiri, misalnya mensubleasekan barang yang dileased tersebut dimana lessee dengan tanpa seizin lessor (secara tertulis) mengalihpakaikan barang yang dileasednya kepada pihak lain, menjadi barang itu sebagai jaminan terhadap hutangnya , atau menjual barang tersebut dengan tujuan antara lain melepaskan diri dari pembayaran

sewa yang dilanggarnya, atau menghilangkan label barang dan sebagainya.

Terhadap hal diatas pihak lessor telah menetapkan sanksi-sanksi yaitu :

1. Untuk setiap keterlambatan membayar uang sewa, maka lessee harus membayar bunga sekian persen sebulan dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sewa,
2. Menarik suatu deposito guna menjamin ketaatan lessee terhadap perjanjian lease (security deposit) yang akan dikembalikan lagi kepada lessee pada masa berakhirnya lease dengan dikurangi jumlah-jumlah yang harus dibayar oleh lessee tanpa bunga,
3. menarik dan menguasai kembali barang yang dileased , dimana biaya-biaya harus ditanggung oleh lessee , termasuk pembongkaran dan pemindahan dari tempat lessee ke tempat lessor.

Perkembangan finansial lease dengan diundangkannya Undang-undang fidusia nomor 42 tahun 1999, maka perjanjian lesaing dengan pembebanan jaminan berupa penyerahan hak milik berdasarkan fidusia berlaku sifat eksekutorial dari akte fidusia yang didaftarkan, apabila terjadi wanprestasi dari lessee seketika itu juga oleh lessor berdasarkan akte fidusia dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan penyitaan terhadap barang jaminan yang telah diserahkan haknya secara fidusia.

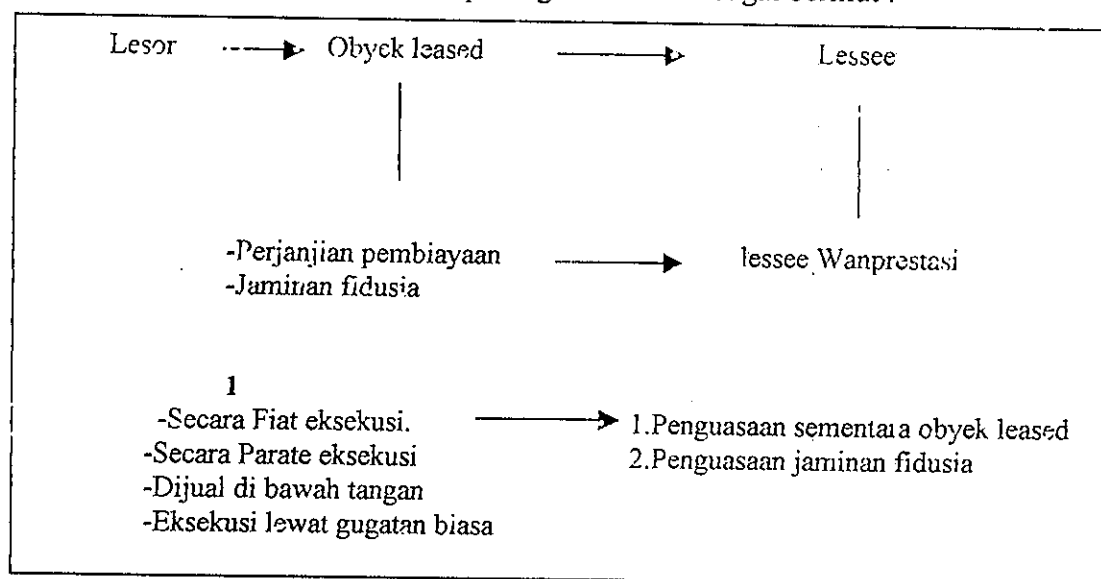
Kenyataan dilapangan begitu banyak kesalahan prosedur dalam proses pembebanan fidusia tersebut yang antara lain; tidak didaftarkannya obyek fidusia

dan obyek fidusia adalah obyek leasing itu sendiri atau barang leased yang nota bene masih milik lessor, hal tersebut menyebabkan akte fidusia yang dibuat menjadi tidak ada gunanya bagi lessor.

Menyimpang dari kenyataan tersebut, seandainya prosedur fidusia diselenggarakan maka dalam kasus wanprestasi lessor dapat meminta penyelesaian dengan menggunakan sifat eksekutorial akte fidusia, atau tindakan-tindakan eksekusi berupa

1. secara fiat eksekusi (dengan memakai titel eksekutorial) yakni lewat suatu penetapan pengadilan,
2. secara parate eksekusi, yakni dengan menjual (tanpa perlu penetapan pengadilan) di depan pelelangan umum.
3. Dijual dibawah tangan oleh pihak kreditor sendiri,
4. Eksekusi lewat gugatan biasa ke pengadilan.

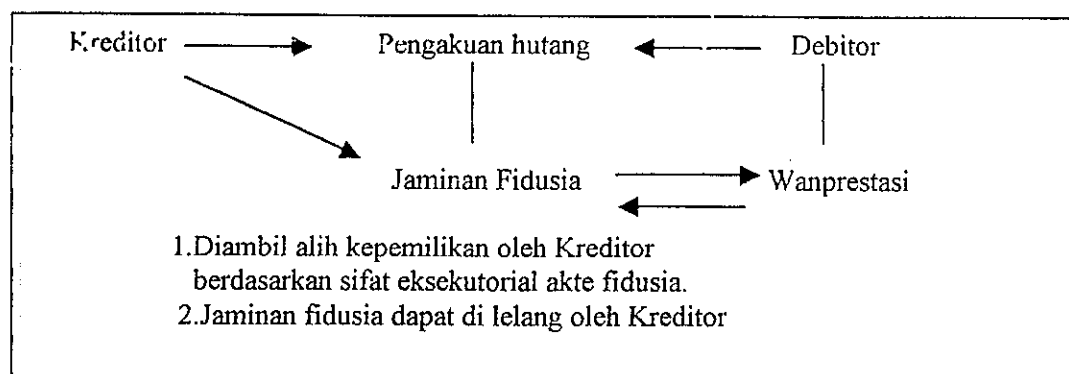
Urutan tindakan tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :



Dalam skema diatas apabila terjadi wanprestasi, maka lessor dapat menempuh tindakan-tindakan hukum seperti yang terkode 1 dengan maksud mengambil alih obyek leased, dan menyandera obyek jaminan fidusia, penjualan obyek jaminan fidusia dimungkinkan untuk membayar sisa waktu sewa obyek leased dan angsuran yang tertunggak, namun tidak jelas setelah penjualan obyek fidusia secara lelang masihkah lessee berhak lagi mengoperasikan obyek lessed tersebut, menurut hemat penulis apabila obyek fidusia telah dilelang dengan persetujuan lessee maka apapun opsi yang diberikan lessee pada prinsipnya dapat mengoperasikan obyek leased tersebut, perlu dipertimbangkan tentang jaminan fidusia baru untuk penguasaan kembali obyek leased oleh lessee, atau apakah lessor masih memiliki kepercayaan untuk kembali memberikan obyek leased ketangan lessee.

Perlu diingat bahwa dalam perjanjian finansial lease atau hubungan antara lessor dan lessee terhadap obyek leased sangatlah tidak dibenarkan terjadinya pemutusan kerja /kontrak secara sepihak, dalam artian bukan berarti setelah terjadi wanprestasi dan oleh lessee diselesaikan biaya tunggakannya maka lessor memutuskan kontrak untuk waktu yang tersisa.

Bandingkan dengan skema eksekusi jaminan fidusia dibawah ini :



Dalam eksekusi fidusia wanprestasi seorang debitor dalam hubungan hutang piutang atau jual beli dengan angsuran atau sewa menyewa, obyek fidusia akan dijual untuk menutup hutang debitor, untuk menutup angsuran jual beli dan obyek jual beli menjadi milik debitor dan atau untuk menutup sewa dari debitor, setelah itu hubungan antara debitor dan kreditor selesai atau dapat disepakati selesai, jadi tidak terikat dengan tempo kontrak, wanprestasi dan penjualan obyek fidusia mengakhiri kontrak.

Mengkaji sengketa penyelesaian Wanprestasi pada perusahaan-perusahaan leasing yang dijadikan responden oleh penulis, menurut hemat penulis karena tidak sesuainya tindakan prosedur akan sangat merugikan bagi pihak leasing karena segala gugatan yang timbul karena kerugian usaha yang dialami perusahaan leasing, akibat ulah lessee hanya dapat ditempuh lewat jalur gugatan biasa, tidak terpenuhinya prosedur fidusia Pasal 11 UUF menyebabkan akte perjanjian penyerahan hak milik secara fidusia yang dibuat menjadi tidak berguna.

Disamping itu melotakkan obyek leased menjadi jaminan fidusia sama artinya dengan menghilangkan/mengaburkan kepemilikan hak dari lessor terhadap obyek fidusia, yang berakibat pada saat eksekusi, lessor bukannya bertindak untuk mengambil barang miliknya tetapi bertindak untuk mengambil barang milik orang lain (lessee) sehingga wajar akan terjadi bersitegang antara lessor dan lessee, apalagi bila yang dihadapi lessee yang mengerti kelemahan ini.

Untuk menghindari kerugian yang lebih fatal sebaiknya lessor tidak sekedar terpaku pada proses jaminan fidusia, tetap dapat meminta pembebanan jaminan lain,



namun perlu diingat pembebanan jaminan lain seperti yang dilakukan PT. Putra Surya Multidana dengan meminta jaminan sertifikat tanpa permintaan hak pengalihan atau hak tanggungan lain adalah sama tidak ada gunannya.

Bentuk-bentuk penyelesaian sengketa wanprestasi yang diadakan oleh perusahaan leasing (yang ada/diteliti) mengandung kelemahan, misalnya saja tindakan mengambil obyek leased yang adalah juga obyek fidusia di jalan raya di tangan siapa saja yang menggunakan obyek tersebut (kendaraan) dapat menyebabkan collector/lessor dituduh perampasan.

## B A B V

### KESIMPULAN

#### a. Kesimpulan.

Dari pembahas diatas dengan perbandingan teori-teori dapat kiranya diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Perjanjian pembiayaan leasing dengan jaminan fidusia dimaksudkan untuk melindungi investasi dari lessor/perusahaan leasing, jaminan fidusia dimaksudkan sebagai jaminan apabila oleh lessee karena kealpaan atau kelalaiannya tidak lagi mampu meneruskan angsuran sewa obyek leased, maka obyek fidusia dijadikan jaminan pelunasannya, obyek fidusia dibuat dalam suatu otentik dan memiliki sifat eksekutorial, dan berlaku asas droit de suit dan droit de preferents terhadap pelaksanaan titel eksekutorialnya. Kelemahannya tidak adanya perlindungan yang pasti terhadap lessor apabila terjadi fidusia ulang, pelaksanaan titel eksekutorial masih memerlukan penetapan pengadilan.
1. Lessor dalam suatu perjanjian pembiayaan leasing berkedudukan sebagai perusahaan pembiayaan/kreditur dan lessee sebagai pengunan jasa lembaga pembiayaan /debitor, lessor akan membiayai dengan mengadakan/membeli alat/mesin yang akan digunakan oleh lessee dalam kegiatan usahanya, alat/mesin tersebut merupakan milik dari lessor yang dalam perjanjian pembiayaan leasing harusnya berisi perjanjian dengan

maksud menyewakan kepada lessee dalam jangka waktu tertentu dengan syarat-syarat antara lain ; besar pembayaran sewa, opsi pada akhir masa sewa (membeli atau menyewa lagi), besar harga pembelian, ketentuan wanprestasi.

2. Penyelesaian perkara wanprestasi pada perusahaan leasing yang menggunakan perjanjian pembiayaan dengan jaminan penyerahan hak milik secara fidusia ditempuh dengan melaksanakan titel eksekutorial dari akte fidusia berupa penyitaan obyek fidusia oleh kreditor/lessor, dan akan mengembalikan obyek fidusia setelah tunggakan angsuran lunas terbayar, dan tindakan secara leasing adalah mencari dan mengambil obyek leasing/barang leased (yang adalah milik lessor) untuk diamankan dalam tangan lessor lepas dari kekuasaan lessee, obyek fidusia akan dilelang dimuka umum atau dijual bersama oleh lessor dan lessee dengan seizin lessee yang hasil penjualannya akan digunakan untuk membayar besar angsuran sewa yang tertunggak.

Pada kenyataannya dilapangan ada beberapa penerapan hukum menyangkut pendaftaran fidusia dan penyelenggaraan operasional administrasi lessor yang tidak sesuai dengan mekanisme kerja leasing, misalnya antara lain dalam satu berkas surat perjanjian finansial lease yang menyebutkan diterimanya sejumlah uang oleh lessee untuk membeli barang/mesin/alat/kendaraan dari lessor, yang berarti menyatakan bahwa barang/alat/mesin/kendaraan tersebut (yang adalah barang leseed ) merupakan milik penuh dari lessee sehingga menghilangkan status lessee

sebagai penyewa tetapi sebagai penghutang sejumlah uang, hal ini menyebabkan kesulitan mengeksekusi obyek leasid apabila lessee wanprestasi.

Hal lain yang menjadi kekeliruan adalah tidak didaftarkanya obyek jaminan fidusia di kantor pendaftaran fidusia sebagaimana diharuskan menurut Pasal 11 Undang-Undang jaminan Fidusia, yang akan menyebabkan perjanjian fidusia tersebut menjadi tidak berguna dan tidak dapat dilaksanakan eksekutorial aktenya.

Kesalahan berikut adalah didaftarkanya obyek barang leasid sebagai obyek jaminan fidusia pada kenyataannya obyek barang leased adalah milik lessor dan belum menjadi milik lessee, kepemilikan lessee baru lahir apabila akhir dari kontrak leasing, itupun bila ada opsi dan bila opsi tersebut digunakan oleh lessee.

Akibat-akibat hukum dari kesalahan penerapan di atas yang paling prinsip adalah kerugian yang diderita oleh lessor sehubungan dengan terjadinya tindakan wanprestasi oleh lessee, karena lessor terpaksa harus menempuh upaya hukum biasa, yang tentunya selain mahal dan lama, disamping itu belum dapat seketika itu juga mengamankan barang leasid yang merupakan modal investasinya.

## 5.2. SARAN

Dari kajian dan kesimpulan diatas dapat kiranya penulis memberikan saran-saran dalam tulisan ini antara lain :

1. Dari segi struktur perjanjian dalam financial lease pada perusahaan leasing yang menerapkan jaminan penyerahan hak milik secara fidusia kiranya perlu diperhatikan berapapun besarnya harga jaminan fidusia tersebut haruslah didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia setempat untuk memperoleh hak preferent terhadap pelunasan hutang yang dijamin secara fidusia dan untuk menimbulkan sifat eksekutorial dari akte fidusia (terhadap obyek fidusia) tersebut.
2. sehubungan dengan pembaharuan sistim perjanjian mengikuti perkembangan perekonomian dan perkembangan peraturan maka perlu perusahaan-perusahaan leasing membuka diri untuk diteliti lebih mendalam dengan tujuan supaya pada penelitian-penelitian lanjutan dapat diformulasikan suatu konsep perjanjian finansial lease dengan jaminan fidusia yang benar-benar menjamin keamanan dan keberimbangan antara jaminan dan investasi serta kemudahan eksekusi, untuk menekan resiko kerugian.
3. Untuk perusahaan leasing itu sendiri dalam kegiatan dan jenis usahanya perlu kiranya ada ketegasan sikap dalam pengoperasian usaha berdasarkan usaha leasing dengan menerapkan unsur-unsur murni leasing dan menerapkan unsur-unsur usaha lain yang akan

nantinya membingungkan bagi perusahaan leasing itu sendiri baik dalam pembuatan konsep perjanjian maupun pada akibat-akibat hukum yang timbul.

4. Perlu kiranya bagi perusahaan leasing untuk lebih cermat dan fariatif dalam menerapkan konsep jaminan terhadap lessee dan tidak sekedar terpaku pada konsep jaminan fidusia, tetapi tetap membuka konsep jaminan lain agar lebih fleksibel dan lebih aman.
5. Perlu perdebatan lebih lanjut sifat eksekutorial dari akte fidusia terhadap jamian fidusia dan pemikiran usaha perusahaan leasing, tentang eksekusi obyek fidusia yang memerlukan penetapan pengadilan, karena bila hal ini tetap dipatutkan maka perusahaan leasing dalam kasus wanprestasi benar-benar pada posisi yang sulit dalam artian untuk eksekusi fidusia masih harus membutuhkan waktu yaitu permohonan penetapan pengadilan disamping itu obyek fidusia ada dalam kekuasaan lessce serta obyek barang lesead juga ada dalam tangan lessee, yang tentunya dari segi usaha sangat merugikan lessor.
6. perlu segera dibuat rancangan Undang-undang Perkreditan yang selanjutnya menjadi undang-undang perkreditan, konsep ini sejalan dengan pemikiran Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., karena jelas sistim perkreditan kita masih sangat rancu, sehingga tidak lah mengherankan banyaknya perusahaan leasing menerapkan metode pembiayaan yang bercorak lain dari

perusahaan leasing, padahal tiap-tiap usaha dengan model /jenis usahanya memiliki fasilitas-fasilitas yang berbeda sesuai dengan skema jenis usahanya.

## RINGKASAN

### Latar belakang.

Perubahan struktur perekonomian yang begitu cepat menghadapkan pelaku pasar pada tindakan-tindakan pelayanan yang serba praktis, penemuan-penemuan metode pelayanan yang baku dan mudah penyelenggaraannya terus berkembang salah satunya adalah konsep Lembaga pembiayaan Leasing.

Leasing sebagai suatu unit usaha Pembiayaan mencoba memfasilitasi kepentingan dunia usaha yang dalam kegiatan usahanya memiliki keterbatasan modal maka leasing adalah solusinya.

Di Indonesia operasional perusahaan leasing ditandai dengan keluarnya Surat keputusan bersama tiga Menteri (SKB) Nomor Kep.122/MK/IV/2/1974, Nomor : 32/M/SK/2/1974, dan Nomor : 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 february 1974 tentang perizinan usaha leasing.

Praktek perusahaan leasing terus berkembang, pada leasing itu sendiri terbagi menjadi Finansial lease ; Perusahaan leasing yang memberikan alternatif terhadap obyek leased selanjutnya untuk dibeli atau disewa kembali oleh lessee, dan Operational lease ; perusahaan leasing yang tidak memberikan opsi terhadap obyek leased, Opsi terhadap obyek leased adalah ciri khas dari suatu perusahaan leasing .

Salah satu perkembangan dalam usaha leasing adalah digunakannya perjanjian penyerahan hak secara fidusia sebagai lembaga jaminan terhadap status kontrak dalam perjanjian leasing (finansial lease), jaminan fidusia memiliki legalitas berdasarkan Undang-undang jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999.



Leasing sebagai lembaga jaminan jelas memiliki prestasi yang besar terhadap pemenuhan suatu perjanjian lease, antara lain leasing harus membeli /membiayai pengadaan alat/benda/obyek (Barang leased) untuk digunakan lessee, tanpa berharap apakah lessee akan membeli kemudian obyek leased tersebut atau akan terus menyewanya, disamping itu kebendaan/obyek perjanjian berada di tangan lessee, dapat dibayangkan resiko yang kemungkinan terjadi antara lain hilangnya barang/obyek leased, dijual obyek leased oleh lessee, musnahnya obyek leased akibat perbuatan lessee, atau digelapkannya obyek leased oleh lessee, untuk mengatasi resiko-resiko tersebut maka dipilihlah lembaga jaminan fidusia.

Penggunaan lembaga ini berdasarkan ketentuan yang ada yaitu Undang-Undang jaminan Fidusia, akte pembebanan jaminan fidusia memang memiliki sifat eksekutorial tetapi pembebanan jaminan fidusia juga memiliki tata aturan sendiri, antara lain didaftarkannya obyek Fidusia di kantor pendaftaran jaminan fidusia sebagai syarat mutlak berlakunya hak preferen kreditur/penerima jaminan fidusia untuk mengeksekusi jaminan fidusia sebagai jaminan pelunasan hutang yang didahulukan.

Hal lain yang perlu juga diketahui dalam konteks perjanjian usaha leasing/pembiayaan, obyek/barang leased merupakan milik lessor, karena status lessee dalam perjanjian leasing sebagai penyewa dan bukan pemilik barang, hak milik barang barulah ada bila lessee menggunakan opsinya (dalam financial lease).

Persoalan yang muncul dalam praktek adalah tidak didaftarkannya obyek jaminan fidusia di kantor pendaftaran jaminan fidusia, didaftarkannya/ diperjanjikannya obyek leased sebagai barang jaminan fidusia, yang kesemuanya menggambarkan ketidak jelasan dan ketidak tahuan dalam sistim penyelenggaraan usaha leasing dan jaminan fidusia, hal tersebut memberikan perlindungan hukum

yang lemah terhadap keamanan investasi dari leasing, padahal bila saja prosedur-prosedur baku mampu diselenggarakan, leasing akan benar-benar aman dan masyarakat/dunia usaha akan benar-benar bermitra tanpa saling curiga.

Leasing sebagai alternatif pengadaan permodalan usaha sangat dibutuhkan, begitu juga jaminan fidusia dimaksudkan memberikan posisi yang kuat bagi perusahaan leasing pada khususnya, dari pembahasan ini hendak dicoba menemukan formulasi yang baku dan tepat dalam skema perjanjian financial lease dengan jaminan penyerahan hak secara fidusia.

### **Tinjauan Pustaka**

Perusahaan leasing adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembiayaan secara modal baik berupa pengadaan alat-alat atau barang-barang yang akan digunakan oleh perusahaan lainnya untuk kepentingan usahanya, dengan cara menyewa pada perusahaan leasing yang pembayaran sewanya telah ditentukan.

Perusahaan leasing atau lessor dalam suatu finansial lease memperjanjikan antara lain :

- a. Obyek dari perjanjian financial lease,
- b. Jangka waktu dari Financial lease,
- c. Harga sewa serta cara pembayarannya,
- d. Kewajiban perpajakan,
- e. Penutupan asuransi,
- f. Perawatan barang,
- g. Penggantian dalam hal barang hilang/rusak.

Karena status lessee adalah penyewa maka lessor adalah pemilik obyek sewa,

selama belum berakhirnya masa sewa dan belum digunakannya opsi membeli dari lessee terhadap barang leased.

Apabila lessee melakukan wanprestasi dalam hubungan perjanjian leasing maka lessor dapat mengambil tindakan berupa gugatan biasa ke Pengadilan negeri setempat, dengan tujuan mengamankan obyek lease dari tangan lessee dan menuntut lessee untuk membayar sisa sewa ditambah sisa waktu sewa dan segala kerugian yang terjadi karena wanprestasi tersebut.

Demi keamanan investasinya perusahaan leasing menggunakan jaminan fidusia dalam perjanjian pembiayaannya, praktek sebenarnya jaminan fidusia adalah jaminan dari lessee kepada lessor berupa benda bergerak kepunyaan lessee yang diberikan secara kepercayaan kepada lessor tetapi penguasaan fisik tetap berada pada lessee.

Jaminan fidusia memiliki sifat eksekutorial terhadap aktenya yang maksudnya apabila terjadi wanprestasi maka seketika itu oleh lessor meminta penetapan Pengadilan Negeri untuk mengesekusi obyek jaminan sebagai jaminan pelunasan hutang lessee terhadap kontrak dan hutang yang muncul kepada lessor, namun dalam Undang-Undang jaminan Fidusia syarat pendaftaran jaminan fidusia di kantor pendaftaran jaminan Fidusia menjadi syarat mutlak lahirnya hak preferen terhadap obyek fidusia.

### **Metode Penelitian.**

Metode pendekatan yang digunakan adalah Yuridis empiris, menggunakan data primer dan data sekunder, penelitian berupa studi kasus dan penguraian secara deskriptif analitis terhadap obyek penelitian.

Metode penentuan Sampel digunakan secara purposive yang akhirnya penentuan untuk mengecilkan jumlah obyek yang akan diteliti digunakan secara Random sampling yang menghasilkan 4 (empat) perusahaan yang akan diteliti, yaitu :

1. PT. Putra Surya Multidana Finance,
2. PT. Federal International Finance,
3. PT. Trihamas Finance,
4. PT. Swadharma Bhakti sedaya Finance.

Data dikumpulkan melalui wawancara, dan pengumpulan model/skema perjanjian yang ada untuk dikaji teoritisnya.

#### **Hasil Penelitian.**

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa keempat perusahaan tersebut menggunakan pola perjanjian penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan kebendaannya adalah obyek leased itu sendiri.

Jaminan fidusia tidak didaftarkan di kantor pendaftaran jaminan fidusia, dan akte dari perjanjian fidusia tidak dibuat dengan akte notariil.

Untuk PT. Putra Surya Multidana dilaksanakannya juga penerimaan sertifikat tanah sebagai jaminan lain, tetapi tidak dilanjutkan dengan pembuatan hak tanggungannya.

Model dan skema perjanjian bukan bercorak seperti perusahaan leasing, karena tidak memiliki perjanjian opsi. dan adanya penerimaan sejumlah uang secara tunai dari lessor kepada lessee, sehingga cenderung menimbulkan pola hubungan antara lessor dan lessee adalah hutang piutang dan bukan pembiayaan.

Model dan cara penyelesaian sengketa tidak melalui mekanisme eksekutorial hukum seperti penggunaan sifat eksekutorial akte fidusia, tetapi diselenggarakan berdasarkan isi perjanjian yang ada, padahal berdasarkan isi perjanjian yang ada justru mengarahkan kepastian hukum dalam penarikan barang karena wanprestasi melalui mekanisme pengadilan/gugatan biasa.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2000.
- Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta Jakarta, 1994.
- Andasasmita Komar, *Leasing (Teori dan Praktek)*, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1983.
- Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia Jakarta.
- Fuady Munir, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti Bandung
- Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada 2001
- Hermawan Warsito dkk, *Pengantar Metodologi Penelitian*, APTIK 1990.
- Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT Citra Aditya Bakti 2002.
- Setiawan Djuhaerie, *Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis, Disertasi*, Yrama Widya 2001.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika 1999.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press 1986.
- *Inventarisasi Perundang-undangan Mengenai Leasing*, In-Hill-Co, Jakarta 1990.
- Subekti dan Tjitjosedibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita 1996
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung 1995.
- Van der Burght, *Buku Tentang Perikatan*, Mandar Maju CV. 1999.

Undang-undang :

Peraturan Perlaksana Undang-undang Jaminan Fidusia Tahun 2000

-Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000

Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan

Akta Jaminan Fidusia.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2000

Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerinyah Nomor 26 Tahun 1999

Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku

Pada Departemen Kehakiman

- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 139 Tahun 2000

Tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia disetiap Ibukota

Propinsi Di Wilayah Negara Republik Indonesia

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.